

Bestemmingsplan Gooise Kant Ontwerp



November 2016

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	4
2 Plangrenzen.....	5
3 Geldend bestemmingsplan 2007.....	7
3.1 Eén bestemmingsplan.....	7
3.2 Bestemmingen geldend bestemmingsplan 2007.....	8
4 Beschrijving plangebied	10
4.1 Geschiedenis van het plangebied	10
4.2 Huidige situatie van het plangebied	13
4.2.1 Huidige situatie Fase 1	13
4.2.2 Huidige situatie Fase 2	14
4.2.3 Huidige situatie Fase 3	14
5 Nieuwe situatie	15
5.1 Nieuwe situatie Fase 1.....	15
5.2 Nieuwe situatie Fase 2a en 2b	17
5.3 Nieuwe situatie Fase 3.....	20
6 Toetsing aan beleidskader	21
6.1 Rijksbeleid	21
6.2 Provinciaal beleid Noord-Holland.....	22
6.3 Regionaal beleid	23
6.4 Beleid gemeente Amsterdam	24
6.5 Beleid stadsdeel Zuidoost	25
7. Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	28
7.1 Bodem	28
7.2 Geluid	28
7.3 Externe veiligheid	29
7.4 Kabels en leidingen	30

7.5	Watertoets.....	31
7.6	Flora en Fauna	31
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
7.8	Luchtkwaliteit.....	34
7.9	Luchthaven Schiphol.....	34
7.10	Milieueffectrapportage (MER).....	34
7.11	Eigendomsverhoudingen	35
7.12	Economische uitvoerbaarheid.....	35
8.	Juridische planbeschrijving	37
8.1	Standaardisatie en digitalisering	37
8.2	Hoofdopzet.....	37
8.3	Verbeelding	37
8.4	Regels.....	38
8.5	Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	38
9.	Overleg	39
9.1	Inspraak.....	39
9.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	39

1 INLEIDING

Het bestemmingsplan Gooise Kant geeft concrete invulling aan het ruimtelijk beleid voor dit gedeelte van Amsterdam Zuidoost. Het geeft aan waar welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Dit gebied dat ligt aan de oostzijde van de Gooiseweg, aan de Gooise Kant, was tot dusver onderdeel van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' dat is vastgesteld op 26 juni 2007. Het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' voorzag al in een project met laagbouwwooningen op deze locatie. De nu beoogde verkaveling past echter niet in de kaders van dat bestemmingsplan.

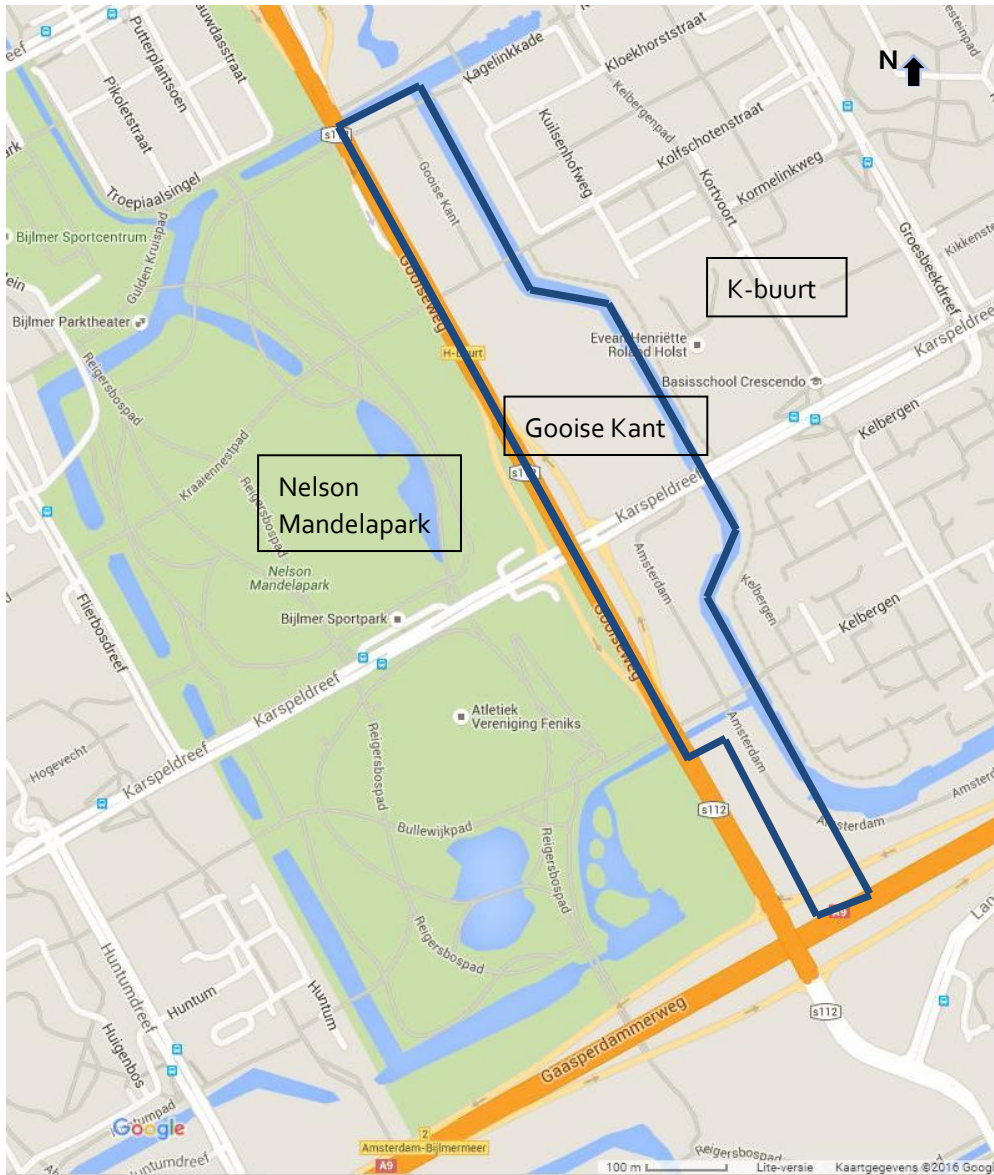
De afgelopen jaren is door stadsdeel Zuidoost gewerkt aan de inhaalslag bestemmingsplannen, een project om alle verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. De tienjaarstermijn voor bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening houdt voor dit gebied in, dat per 26 juni 2017 actualisatie van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' nodig is. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In het Plan van Aanpak bestemmingsplannen van Stadsdeel Zuidoost (DB besluit 17 september 2013) zijn de plangrenzen voor de nieuwe bestemmingsplannen vastgelegd. Dit bestemmingsplangebied is onderdeel van het gebied dat beschreven is in de Startnotitie Nelson Mandelapark e.o. Voorgesteld is om dat plangebied in drie gebieden op te delen waardoor bestemmingsplangebied Gooise Kant ontstaat. De andere twee gebieden zijn Nelson Mandelapark en Cluster 6. Dit is in het besluit van 1 november 2016 door het DB van Zuidoost vastgesteld.

De huidige situatie in het plangebied is dat fase 1 van de plannen gerealiseerd is, fase 2a nu (december 2016) uitgevoerd wordt, en de laatste twee fasen van de woningbouw uit het bestemmingsplan van 2007 nog niet gerealiseerd is. Voor het voorliggende bestemmingsplan betekent dat het voor de bestaande bebouwing een beheer karakter heeft en dat het voor de rest van het gebied op ontwikkeling is gericht. Het gebied dat reeds gerealiseerd is, paste deels in het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' en is deels met uitgebreide omgevingsvergunningen (planafwijking) mogelijk gemaakt. De zuidelijke kant van het plangebied wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Dit gebeurt omdat er nog geen concrete plannen zijn voor die locaties.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling. De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (beschrijving van het gebied, relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

2 PLANGRENZEN

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen tussen de K-buurt en het Nelson Mandelapark langs de Gooiseweg. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Gaasperdammerweg (A9). Op de afbeelding hieronder is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven in de brede omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Zie voor een uitgebreide beschrijving van het plangebied hoofdstuk 4.



Afbeelding: Overzichtskartaal met globale grenzen plangebied (blauw omlind)

Voor de Gaasperdammerweg is per januari 2012 door de Raad van State het nieuwe Tracébesluit vastgesteld en in juli 2014 daaropvolgend heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan 'Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere' vastgesteld. In dat kader wordt de verbreding van de A9 gerealiseerd en enkele fietspaden over de A9 (zoals van het fietspad dat over de A9 door het Nelson Mandelapark moet gaan lopen en aan moet sluiten op het Reigerbospad) aangepast. Deze aanpassingen liggen binnen de grenzen van het Tracébesluit en dus buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. Daarom wordt aan de

zuidzijde niet de oude begrenzing van bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' gekozen, maar de begrenzing van het bestemmingsplan 'Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere' aangehouden. De plangrens volgt daarmee bijna geheel de grens van het vigerende plan uit 2007, met uitzondering van de zuidzijde.

3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 2007

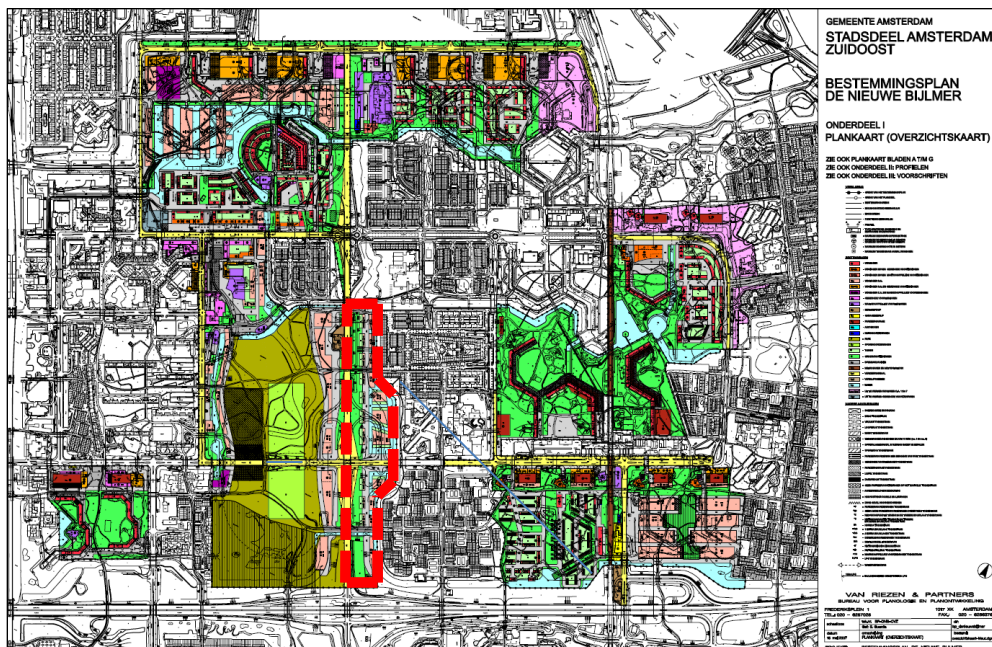
In dit hoofdstuk wordt beschreven welk bestemmingsplan op dit moment geldt in het plangebied en welke vergunningen verleend zijn in het verleden. Daarnaast wordt ook beschreven welke bestemmingen er zijn in het vigerende plan.

3.1.1 Eén bestemmingsplan vigerend

Binnen het plangebied is er één bestemmingsplan vigerend:

- Het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' (vastgesteld 26 juni 2007, onherroepelijk 24 juni 2009)

Het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' is een deels conserverend plan, deels ontwikkelplan. Het gedeelte van het nieuwe bestemmingsplan dat in 'De Nieuwe Bijlmer' valt, was ontwikkellocatie in het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'.



Afbeelding: Overzicht plangebied (rood omlijnd) onderdeel van bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'

Verleende vergunningen/vrijstellingen

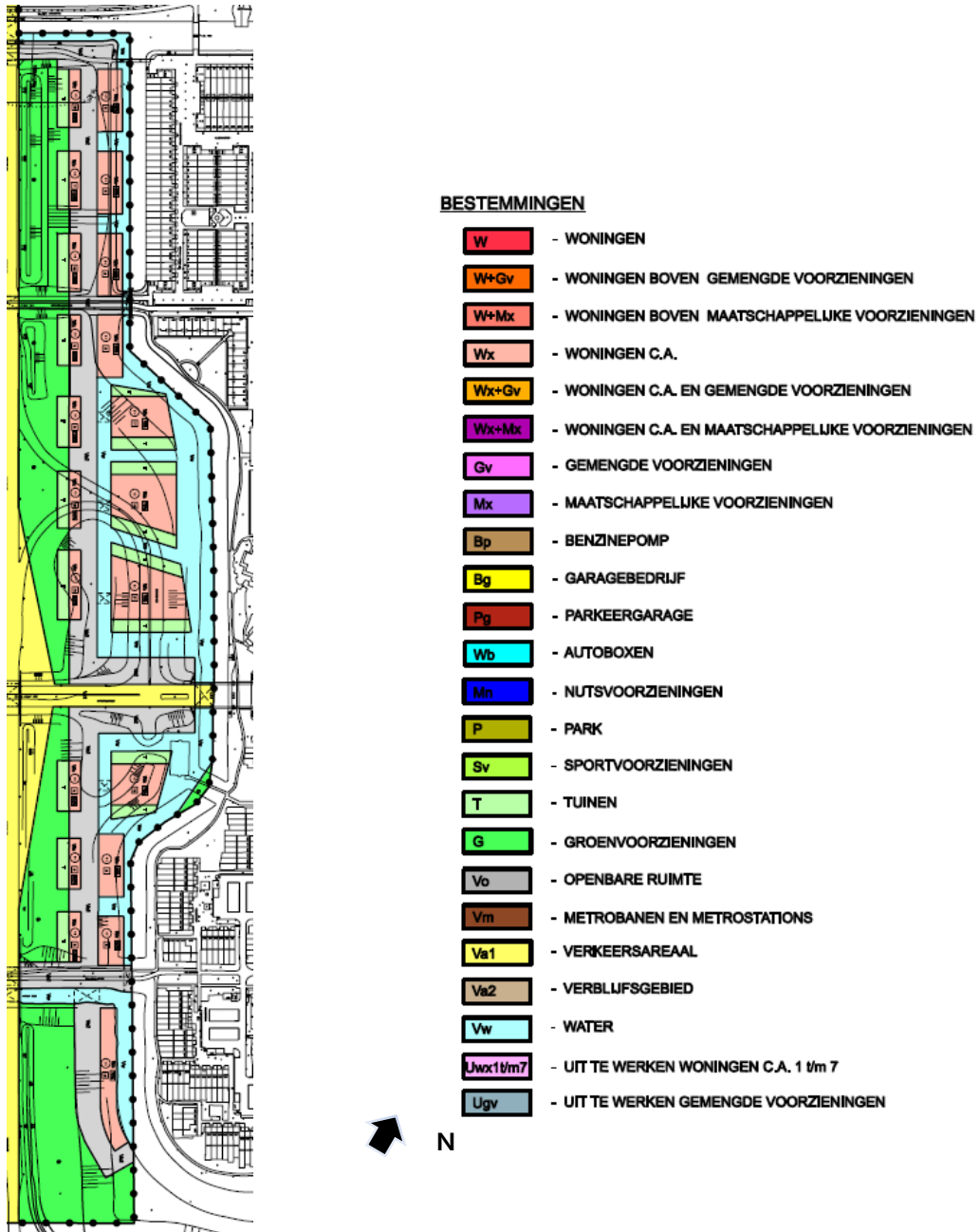
In de loop van de jaren zijn er ruimtelijke ontwikkelingen geweest die strijdig waren met het bestemmingsplan, maar wel gewenst waren. Hier zijn projectafwijkingprocedures voor gevoerd. In het nieuwe bestemmingsplan zullen deze overgenomen worden. De belangrijkste projectafwijkingen/vrijstellingen zijn:

- Gooise kant fase 1 (vastgesteld 24-12-2015): Wordt overgenomen.
- Gooise kant fase 2a (vastgesteld 6-10-2016): Wordt overgenomen.

Deze projectafwijkingen/vrijstellingen zullen ook worden beschreven in de volgende hoofdstukken.

3.2 Bestemmingen geldend bestemmingsplan 2007

Hieronder worden de belangrijkste huidige bestemmingen in het plangebied beschreven uit het vigerende bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zal er verder worden ingezoomd op het gebied en de gewenste nieuwe bestemmingen.



Afbeelding: Uitsnede van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'

Voor dit gebied is het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' het kader. Voor dit gebied is in 2003 het 'SPvE Gooiseweg Oost' vastgesteld door de stadsdeelraad. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Hieronder de belangrijkste bestemmingen van dit gebied.

Woningen

Alle woningen in dit deelgebied zijn bestemd als 'Woningen C.A.' (Wx). De bebouwing is bestemd voor woningen met inbegrip van bergingen, aan- en uitbouwen en andere nevenruimten. Daarnaast zijn de gronden hier bestemd voor nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

Tuinen

Gronden bestemd voor "Tuinen" (T) zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Achter de achtergevel van aangrenzende woningen zijn tevens aan- of uitbouwen bij woningen toegestaan.

Verkeer

De Gooiseweg ten westen van dit deelgebied, de Karspeldreef en de af- en oprit zijn bestemd als 'Verkeersareaal' (Va1). De als "Verblijfsgebied" (Va2) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven en buurtwegen met bijbehorende berm, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen en afvalinzamelingsystemen.

Groen en Water

Het talud tegen de Gooiseweg aan is bestemd als 'Groen' (G) met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen, met inbegrip van bijbehorende voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, afvalinzamelingsystemen en geluidsschermen voor wegverkeerslawaai en/of railverkeerslawaai. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Aan de overzijde is een gebied bestemd als 'Water' (Vw). Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en oppervlaktewater, oevers, groenvoorzieningen, bruggen, duikers en steigers ten behoeve van terrassen voor woningen, met dien verstande dat per woning maximaal één steiger met een maximum van 25 m² is toegestaan. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Eén van die vier eenheden was in de Bijlmermeer geprojecteerd: een relatief zelfstandige eenheid van circa 60.000 inwoners.

De dienst Stadsontwikkeling maakte de uitbreidingsplannen, conform de ideeën van de RPD. In plaats van de compacte ontwikkeling uit het AUP, werd nu uitgegaan van scheggen en lobben, groene gebieden die tot diep in het centrum van Amsterdam moesten doordringen. De Bijlmermeer werd ontworpen als een zelfstandige eenheid die deel uitmaakte van de agglomeratie Amsterdam. Uiteindelijk moesten in de Bijlmermeer meer dan 100.000 mensen komen te wonen.

Door Stadsontwikkeling werd het plan 'de Zuidoostelijke Stadsuitbreiding' gepresenteerd met 40.000 woningen waarvan 90% hoogbouw (vooral galerijflats in honingraatvormige complexen van elf lagen hoog en daarnaast een 8-tal torens van 20-hoog, waarvan er later maar 4 gerealiseerd werden) en 10% eengezinswoningen, plus subcentra en een hoofdcentrum, voor winkels en andere voorzieningen. Vanwege de slechte bodemgesteldheid, moest de bodem met meer dan twee meter worden opgehoogd. Zo'n 130 hectare bouwland werd opgehoogd met 2.700.000 kubieke meter zand.

Het noordelijke deel van de polder, ten noorden van de latere Gaasperdammerweg, werd als eerste bebouwd. Dit gebied zou later bekend worden als de Bijlmer. Op 13 december 1967 werd in een verlaten zandvlakte door toenmalig burgemeester Van Hall de eerste paal geslagen, in de H-buurt. In 1975 was de bouw van de Bijlmer voltooid. Voor het zuidelijke deel, het latere Gaasperdam, werden de plannen rond begin 1970 afgemaakt.

De Bijlmermeer lag oorspronkelijk op het grondgebied van de gemeente Weesperkarspel. In 1966 werd een aantal polders tussen de Rijksweg A2 en het Amsterdam Rijnkanaal, waaronder de Bijlmermeer, bestuurlijk voor een periode van twaalf jaar aan Amsterdam toegevoegd. Dat was lang genoeg om de voorgenomen bouwplannen te realiseren.

In 1978 werd het gebied dat nu bekend staat als Zuidoost bestuurlijk definitief deel van Amsterdam. De Bijlmermeer moest een stad van de toekomst worden, gebouwd volgens de principes van de functionele stad. Het ontwerp van de Bijlmermeer was gebaseerd op de ideeën van het Congres International d'Architecture Moderne (CIAM). Hoofdkenmerken voor de ontwerpen volgens deze ideeën waren:

- satellietsteden met woningen voor enkele tienduizenden inwoners,
- een hoog percentage hoogbouw. Door nieuwe bouwsystemen konden snel en effectief veel woningen worden gerealiseerd,
- verbindingen met het centrum door middel van snelwegen en nieuw openbaar vervoer. De verkeersstructuur wordt hiermee heel belangrijk in de wijken,
- een strikte scheiding tussen wonen, werken, recreëren en verkeer,
- licht, lucht en ruimte.



Afbeelding: De Bijlmermeer in aanbouw rond 1970

Een groot deel van de nieuwe woningen werden in honingraat-vormige complexen van elf lagen hoog gebouwd. De ontsluiting van de individuele woningen vond plaats via binnenstraten. Tussen de hoogbouwcomplexen kwamen grote groene ruimtes, met daar doorheen de fiets- en voetgangersroutes. De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer vond plaats via verhoogd aangelegde wegen (de dreven).

De flats kregen grote parkeergarages, die met de dreven waren verbonden. Na jarenlang alleen ov-verbindingen met bussen, reden boven deze wegen metro's die de verbinding met het stadscentrum verzorgden. Onder de viaducten kwamen winkelcentra, waaronder het winkelcentrum Kraaiennest. Destijds was er een groot vertrouwen in de toekomstige waarde van de wijk.

4.1.3 Verval van de Bijlmer

Het oorspronkelijke plan voor de Bijlmermeer is echter nooit in zijn geheel uitgevoerd. De binnenstraten kwamen niet op de begane grond, maar op het eerste niveau. Op de begane grond kwamen bergingen, wat zorgde voor een anonieme en gesloten gevel op het maaiveld. In de binnenstraten werden huizen gebouwd, om meer huuropbrengsten te kunnen genereren. Dat ging ten koste van de kwaliteit van de binnenstraten, die aan de schaduwkant kwamen te liggen. Er werd ook bezuinigd op het aantal liften. Voorzieningen kwamen later dan gewenst, zodat de ruimtes onder de verhoogde wegen en parkeerdekken verloederden. De snelle metroverbinding met het stadscentrum werd veel later aangelegd dan gepland. Door de aantasting van de oorspronkelijke plannen werd de Bijlmermeer extra kwetsbaar voor sociale problematiek.

Maar waarschijnlijk veel meer bepalend voor de teloorgang van het gebied, was dat de bebouwing niet aansloot bij de woonwensen van de middengroepen op de woningmarkt. Terwijl in de Bijlmer nog volop gebouwd werd, werden in de overlooptgemeenten rondom Amsterdam tienduizenden laagbouwoningen gebouwd, waaronder veel koopwoningen. De belangrijkste doelgroep voor de Bijlmer, de middenklassegezinnen, koos massaal voor een woning in Lelystad, Almere, Purmerend of Hoorn. Toen ook de Nederlandse bevolking minder snel bleek toe te nemen dan gepland, deed zich begin jaren '70 in de Bijlmer de eerste leegstand voor.

4.1.4 Vernieuwing van de Bijlmer

Om het tij te keren richtten de woningcorporaties die de flats in bezit hadden in 1984 de nieuwe woningstichting Nieuw Amsterdam op. Eén gespecialiseerde organisatie werd beter in staat geacht de moeilijke wijk te beheren. De huren van de flats werden verlaagd en het parkeren in de garages werd gratis. Delen van leegstaande parkeergarages werden afgebroken. De probleemflat Gliphoeve (tegenwoordig Geldershoofd) werd geheel gerenoveerd. Ongeveer duizend vier- en vijfkamerwoningen werden gesplitst in kleinere eenheden, om ze aantrekkelijk te maken voor kleinere huishoudens. Lange galerijen werden op een aantal plaatsen afgesloten en er werden liften bijgebouwd. In het openbare groen werden volkstuintjes uitgegeven aan bewoners. Hier en daar werd parkeren op het maaiveld toegestaan. Maar ondanks deze maatregelen, bleven de verliezen van de corporatie oplopen. Er gingen steeds meer stemmen op om een deel van de Bijlmer te slopen.

In 1992 waren de tekorten van Nieuw Amsterdam door de leegstand en de hoge kosten van het beheer opgelopen tot meer dan 60 miljoen euro. Dat was de directe aanleiding voor gemeente, stadsdeel en woningcorporatie om vergaande plannen te ontwikkelen voor de verbetering van de Bijlmermeer. De plannen voorzagen in sloop van een kwart van de hoogbouwflats, maar ook in vernieuwing van het beheer en projecten voor sociaal-economische vernieuwing. De gesloopte flats worden vervangen door gevarieerde laagbouwmilieus en een deel van de dreven werden verlaagd. De ruimtelijke structuur moest

door de vernieuwing gevarieerder, herkenbaarder en sociaal veiliger worden. De Bijlmermeer moest weer een wijk worden waar mensen graag wonen.

Na een tussentijdse evaluatie in 1999, is in 2000 door de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Nieuw Amsterdam besloten tot een aanzienlijke schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Het aantal te slopen woningen werd verdubbeld tot 6.500 en besloten werd om daarvoor in de plaats meer nieuwe woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen te bouwen. Ook werd besloten om de vernieuwing uit te breiden tot alle buurten in het hoogbouwgebied van de Bijlmermeer en samen te laten gaan met een programma voor sociaal economische vernieuwing en vernieuwing van het beheer. Het nieuwe grootschalige herstructureringsprogramma werd uitgewerkt in het 'Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer'. De gemeenteraad formuleerde daarnaast als taakstelling dat de plannen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer samen moesten gaan met de toevoeging van 10% extra woningen ten opzichte van het aantal gesloopte, in het vernieuwingsgebied. Voor iedere 100 gesloopte woningen komen er dus 110 terug, zo was de opgave.

4.1.5 Gooiseweg

Tot in de 20ste eeuw bleef het landelijke en overwegend agrarische karakter van de Bijlmermeer gehandhaafd. In 1958 werd de eerste aanzet gegeven tot de verstedelijking van het gebied, met de aanleg van de Gooiseweg die ten westen van het plangebied loopt. Ten westen van het plangebied werd een strook veen afgegraven en een dijk opgeworpen voor het verhoogde wegdek. De ontwikkeling van het tegenwoordige gebied volgde in 1963 met het opspuiten van zand in de Bijlmermeerpolder.

4.2 Huidige situatie plangebied

In deze paragraaf zal verder ingezoomd worden op de het plangebied Gooise Kant. Hier wordt de ligging en huidige situatie beschreven van de woningbouwlocatie Gooise Kant die wordt gerealiseerd in drie fasen.



Afbeelding: plangebied Gooise Kant met de drie fasen

4.2.1 Huidige situatie Fase 1

In het noorden van het plangebied tussen de Gooiseweg en de brede waterloop wordt het nieuwbouwplan Gooise Kant uitgevoerd.

Het hooggelegen talud langs de Gooiseweg is grotendeels voorzien van een geluidwal. De viaducten van de Gooiseweg zijn voorzien van geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van de Karspeldreef. Het talud is begroeid met bosschages en boompertjes. Het gedeeltelijk hooggelegen talud langs de Gooiseweg is een oorspronkelijke reservering voor uitbreiding van de Gooiseweg met verdubbeling van het aantal rijstroken en een hoofd fietsroute. Het lager gelegen gedeelte vormt de overgang naar het water. De 1^e fase van het nieuwbouwplan, in het uiterste noorden van het plangebied, is opgeleverd (53 woningen).



Afbeelding links: Fase 1 in aanbouw vanaf K-buurt. Afbeelding rechts: Fase 1 is grotendeels gerealiseerd.

4.2.2 Huidige situatie Fase 2

Dit gebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en onbeplant. Het terrein is reeds bouwrijp gemaakt. De uitvoering van fase 2 is gestart.



Afbeelding links en rechts: Bouwgrond voor toekomstige woningbouw (fase 2)

4.2.3 Huidige situatie Fase 3

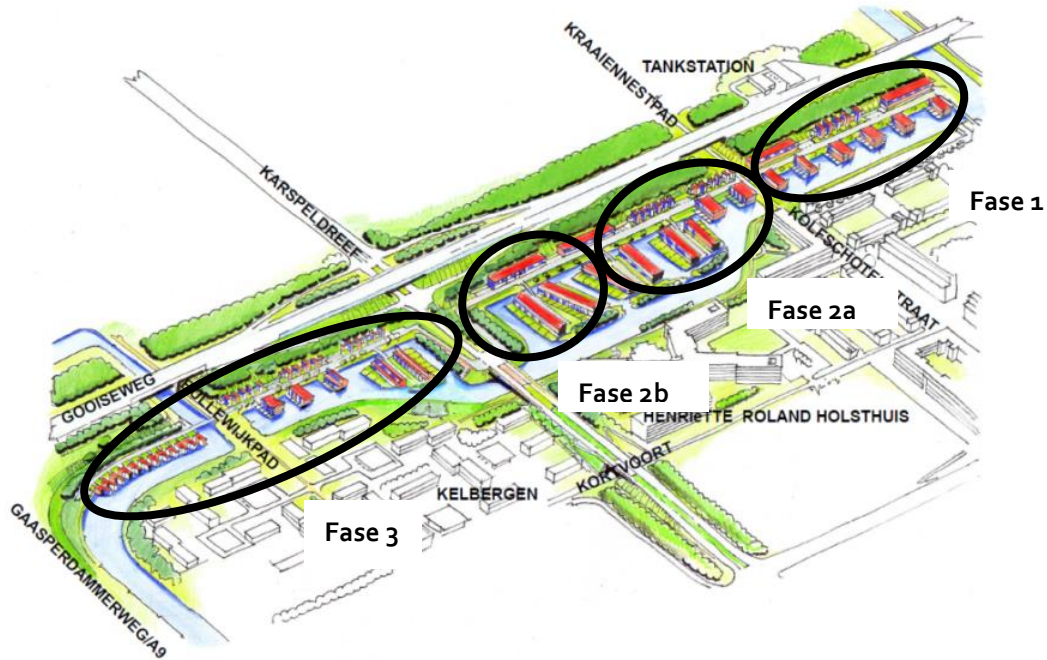
Fase 3 is in de huidige situatie net als fase 2 onbebouwd en onbeplant. Het terrein wordt gebruikt voor werkzaamheden van de overkapping van de Gaasperdammerweg (A9).



Afbeelding: Gebied fase 3

5 NIEUWE SITUATIE

In dit hoofdstuk zal verder worden ingezoomd op het plangebied en wordt beschreven wat de gewenste situatie in de toekomst is met behulp van actuele plannen. Op de afbeelding hieronder de impressie van de nieuwe situatie opgedeeld in de drie fasen volgens bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. De nieuwe situatie gaat er iets anders uitzien.



Afbeelding: Impressie project Gooise Kant volgens bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'

5.1 Nieuwe situatie Fase 1

De 1^e fase van het nieuwbouwplan Gooise Kant, in het uiterste noorden van het plangebied, is opgeleverd. Het gaat om 53 woningen, die al grotendeels opgeleverd zijn. Een groot deel van de woningen in fase 1 pasten in het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Het bestemmingsplan voorzag in een project met twee parallelle stroken met laagbouw woningen op deze locatie. In de huidige verkaveling steken enkele woningen buiten het bouwvlak en worden 2 woningen meer gebouwd dan de 51 die werden voorzien. Het aanvankelijke beoogde water dat de strook woningen zou onderbreken wordt niet gerealiseerd. In totaal voor 14 woningen moest een omgevingsvergunning (afwijking van het bestemmingsplan) worden aangevraagd. Op 24 december 2015 is een omgevingsvergunning verleend door de bestuurscommissie van Stadsdeel Zuidoost voor het realiseren van deze 14 woningen op de locatie Gooise Kant 14 t/m 40 (even).

Het bouwplan bestaat uit 53 grondgebonden woningen in twee parallelle stroken. De ene strook bestaat uit drie in elkaars verlengde gelegen rijtjes en de andere strook bestaat uit vier rijtjes. De stroken zijn noordwest/zuidoost georiënteerd, parallel aan de Gooiseweg (zie afbeelding hieronder). In deze fase is extra water gecreëerd om de toename van de verharding te compenseren (zie paragraaf 6.5.3).

Tuinen

Gronden bestemd voor "Tuinen" (T) zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Groen en Water

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende spel- en sportvoorzieningen en verhardingen, voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen. Bruggen en duikers zijn toegestaan daar waar met de aanduiding 'bruggen toegestaan' op de verbeelding staat aangegeven. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en oppervlaktewater, oevers en groenvoorzieningen.

Parkeren

Het totale project met 53 woningen voorziet in 66 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 22 langs de weg en 44 verdeeld over de diverse parkeerterreinen tussen de bouwblokken. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor woningen uit de parkeernota van Zuidoost. In de nota wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning en 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.



Afbeeldingen: Parkeergelegenheden in gebied fase 1

5.2 Nieuwe situatie Fase 2a en 2b

De realisatie van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zijn in het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Het project wijkt echter net als in fase 1 op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Het gaat hierbij om het maximum aantal woningen, dat met 29 woningen wordt overschreden, een geringe overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte en de overschrijding van het bouw- en bestemmingsvlak van de woonbestemming. Op 22 december 2015 is voor dit deel van fase 2a een omgevingsvergunning aangevraagd; in totaal gaat het hierbij om 67 woningen. De aanvraag is opgenomen in dit bestemmingsplan. In totaal zullen minimaal 85 eengezinswoningen worden gerealiseerd in fase 2. De omgevingsvergunning voor fase 2b zal op korte termijn worden aangevraagd en zal in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen. Voornamelijk zal voor dit deel van het plangebied uitgegaan worden van de laatste stedenbouwkundige plannen en worden de bouwblokken bestemd als Wonen – Uit te werken. In fase 2 wordt extra water gecreëerd na overleg met Waternet (zie paragraaf 6.5.3).



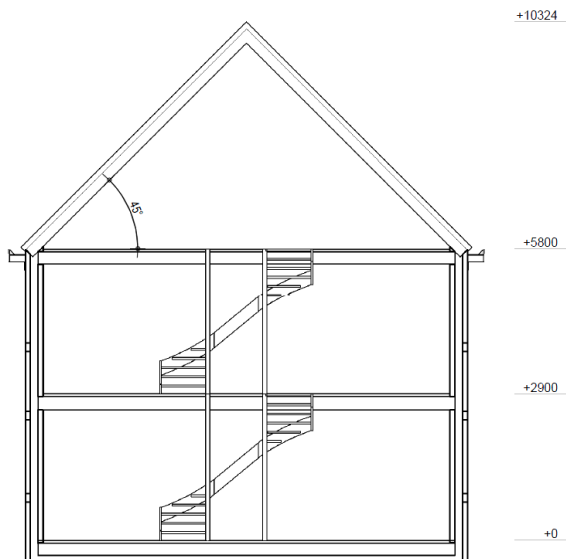
Afbeelding: Verkaveling Gooise Kant Fase 2a



Afbeelding: Vogelvlucht impressie fase 2a en 2b vanuit het noordoosten

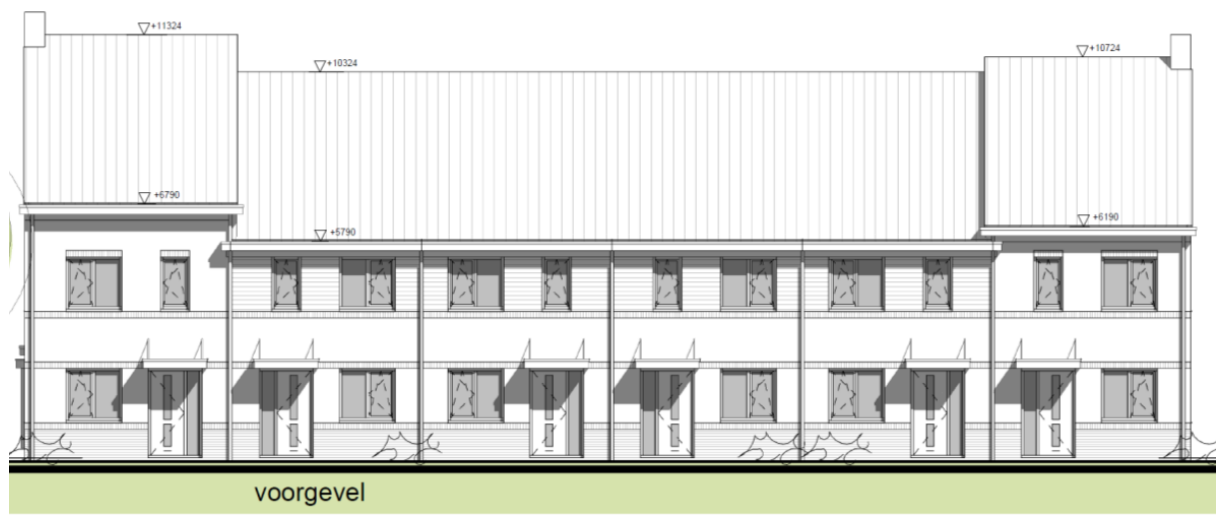
Wonen

De in het plan voorziene woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, met een goothoogte van circa 5,80 – 6,80 meter en een nokhoogte van circa 10,30 - 11,30 meter. Deze hoogte varieert omdat op de koppen van de bouwblokken worden voorzien van een verhoogd dak (zie afbeelding hieronder). Het is toegestaan om huisgebonden beroepen uit te oefenen.



Afbeelding: Doorsnede woning

De koppen van de bouwblokken worden voorzien van een verhoogd dak. De gebouwen hebben een traditionele uitstraling met baksteen en pannendaken (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding: Voorgevel bouwblok 5

Tuinen

De voor Tuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en water. Daar waar op de verbeelding de aanduiding 'parkeerterrein' staat aangeduid is maximaal 1 ongebouwde parkeerplaats toegestaan. Ook is een berging toegestaan daar waar dat met de aanduiding 'bijgebouw' op de verbeelding staat aangeduid. Een vlonder (bouwkundige plateauvormige constructie aan een oever welke deels over het water hangt) is toegestaan daar waar dat met de aanduiding 'specifieke vorm van tuinen' op de verbeelding staat aangeduid.

Parkeren

Voor fase 2a geldt dezelfde parkeernorm als voor fase 1. Deze parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning en 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers betekent parkeerplaatsen langs de weg en diverse parkeerterreinen tussen de bouwblokken. Daarnaast voorziet het project ook in verschillende

parkeerplaatsen op eigen terrein en hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor woningen uit de parkeernota van Zuidoost.

5.3 Nieuwe situatie Fase 3

De plannen voor het deel van fase 3 ten zuiden van de Karspeldreef tot aan de Gaasperdammerweg zijn nog niet geheel duidelijk en zullen in samenspraak met de ontwikkelaar worden uitgewerkt. De plannen zullen op den duur met een omgevingsvergunning of een nieuw bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Bestemming 'Wonen - Uit te werken'

Omdat de plannen nog niet geheel duidelijk zijn gaan we bij deze fase uit van de bestemming "Uit te werken" op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Het zijn uit te werken bestemmingen in het bestemmingsplan, die later in overleg met initiatiefnemers kunnen worden uitgewerkt. De kaders die daarvoor in dit bestemmingsplan worden opgenomen, komen voort uit stedenbouwkundige planvorming en uit sectoraal beleid.

De voor 'Wonen – Uit te werken' (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Gooise Kant

6 TOETSING AAN BELEIDSKADERS

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden getoetst aan rijks-, provinciaal, gemeentelijk en stadsdeelbeleid. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is deels conserverend en maakt deels ontwikkelingen mogelijk. Het plan dat wordt opgesteld dient te passen binnen de kaders van het geldende beleid.

Voor dit bestemmingsplan is als kader stellend beleid het volgende relevant:

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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:

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

Uit de drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben alleen een bindende werking voor 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). Die Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

6.1.2 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 een aantal beschreven onderwerpen van nationaal belang. Het bestemmingsplan Gooise Kant e.o. raakt niet aan deze nationale belangen.

6.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Deze systematiek is niet nieuw en werd voorheen de SER-ladder genoemd. Het Rijk adviseerde dit afwegingskader al op enkele beleidsterreinen zoals bij bedrijventerreinen. De SER-ladder is ook in enkele beleidsregels overgenomen.

Op regionaal niveau is het bouwen van voldoende woningen en het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering een belangrijke opgave. Deze opgave is verwoord in de Regionale Woonvisie. Uit het regionale onderzoek 'Wonen in de Regio Amsterdam' (WiRA, 2013) blijkt dat vanwege de demografische ontwikkelingen en de instroom van huishoudens van buiten de regio de vraag naar woningen tot 2024 toeneemt.

In de 'Koers 2025' wordt aangegeven dat Amsterdam nog steeds veel behoefte heeft aan locaties voor woningbouw.

6.1.3 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is in december 2015 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.

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.

Onderdeel van het bestemmingsplan is een waterparagraaf. IJkpunt daarbij is, of het nieuwe plan een groter bebouwingspercentage toestaat dan het vigerende plan. Als dat het geval is, dient te worden aangegeven hoe de watercompensatie daarvan plaatsvindt. Op dit onderdeel wordt in 7.5 verder ingegaan.

6.2 Provinciaal beleid Noord-Holland

6.2.1 Structuurvisie 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. 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 grootschalige kantorenlocaties. Dergelijke bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

6.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (november 2010). De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Met het inwerking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het streekplan als beleidsdocument en de goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden voor doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Waar in het streekplanbeleid ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoordingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing door GS of – in een enkel geval – nadere regels door GS. Hierdoor wordt de verordening flexibeler ten behoeve van maatwerk situaties. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting.

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de verordening opgesteld.

6.2.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2007) maakt de keuzes van de provincie duidelijk op het gebied van verkeer en vervoer. Er staat in welke maatregelen zij in de periode 2007-2013 wil uitvoeren en wat zij van andere partijen verwacht. Daarnaast geeft het plan aan hoe de provincie wil omgaan met de

effecten van verkeer en vervoer op veiligheid, milieu, economie, ruimtelijke kwaliteit, natuur en landschap en water. De provincie is volgens de Planwet verkeer en vervoer verplicht een verkeers- en vervoersplan te maken. De essentiële onderdelen uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan, de Nota Mobiliteit uit 2006, moeten daarin zijn verwerkt. Bovendien vereist de Planwet dat gemeenten de essentiële onderdelen die de provincie in haar Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan formuleert, in hun beleid en maatregelen overnemen. De provincie kán, indien zij dat wenst, uitvoering van de essentiële onderdelen van gemeenten afdwingen. Het doel van het beleid is eenvoudig samen te vatten met het motto 'vlot en veilig door Noord- Holland'. Lopende plannen voor verbetering van de infrastructuur worden verder ontwikkeld en waar mogelijk verwezenlijkt. Omdat alleen met de uitbreiding van weginfrastructuur de groei van het autogebruik niet is bij te houden, worden ook andere beleidsonderdelen geïntensiveerd. De bedoeling is dat het totaal van netwerken - auto, openbaar vervoer, fiets - efficiënter wordt gebruikt en alternatieven voor het autogebruik worden gestimuleerd, zodat er meer keuzemogelijkheden ontstaan. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan opgesteld.

6.2.4 Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het Algemeen Bestuur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft op 8 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 definitief vastgesteld. Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem en streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering van de beleving van het water. In het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor deze taken voor de komende zes jaar.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies.

Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking. Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven.

Rond de beleidsvelden verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid zijn drie regionale bestuurlijke overlegorganen geformeerd. De samenwerking in metropoolverband levert de regio bovendien structureel meer kracht en zeggenschap op richting het Rijk.

6.3.2 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. De Stadsregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld. In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die in strijd zijn met het beleid van de Stadsregio.

6.3.2.1 Regionale woonvisie

De Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool (december 2007) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de zestien gemeenten in de Stadsregio tot 2020. Het geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen.

6.4 Beleid gemeente Amsterdam

6.4.1 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.

Dit bestemmingsplan ligt in het bestaande stedelijke gebied van de Structuurvisie. De ontwikkellocatie Gooise Kant valt binnen het gebied 'Wonen – werken'.

6.4.2 Ecologische visie

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ecologische Visie Amsterdam vastgesteld. Dit is een uitwerking van de structuurvisie. In de structuurvisie is een globale kaart opgenomen van een ecologische structuur voor Amsterdam, ter versterking van en aanvulling op de provinciale ecologische hoofdstructuur. Deze ecologische visie geeft een preciezere uitwerking van deze globale kaart met de ecologische structuur voor Amsterdam. Er wordt een verschil gemaakt in de visie tussen "hoofdgroenstructuur" en "ecologische structuur" voor Amsterdam. Dit plangebied valt buiten beide "structuren".

6.4.3 Overnachtingsbeleid

Op 13/14 juli 2016 heeft de gemeenteraad de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie 2016-222: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid, vastgesteld. Amsterdam gaat daarmee van een hotelbeleid naar een integraal (regionaal) overnachtingsbeleid dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijkwaardig ondernemersveld. In heel Amsterdam wordt in ieder geval tot 2022 alleen ruimte geboden aan nieuwe innovatieve en kwalitatieve hotelinitiatieven. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod beter gereguleerd teneinde een legaal, geregistreerd en kwalitatief aanbod te borgen.

Voor hotels geldt met het nieuwe beleid voor de hele stad 'Nee tenzij'. Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt in Amsterdam in de basis niet gegeven. Alleen als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de omgeving en de markt, wordt een uitzondering gemaakt. Concepten worden getoetst op verbinding met de buurt, kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, houdbaarheid, sociaal ondernemerschap en bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven. Het advies van het adviesteam hotelontwikkeling wordt verplicht. Indien dat advies negatief is, kan de bestuurscommissie er voor kiezen om het plan voor te leggen aan B&W. De hotelladder wordt uitgebreid met onder andere een duurzaamheidstoets, een toets sociaal ondernemen en een eis om een buurtverslag bij een aanvraag bij te voegen.

In het nieuwe beleid worden nieuwe hotels niet meer mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen. Pas als er zich een concreet initiatief voordoet, kan een stadsdeelbestuur afwegen of zij daarvoor planologisch ruimte wil maken. Indien dat het geval is, is een positief advies van het adviesteam hotelontwikkeling vereist. Bij het adviseren wordt o.m. de in 2014 geïntroduceerde hotelladder gebruikt. Het woongebied van Zuidoost is niet opgenomen op de kanskaart van die hotelladder. Een hotel is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

De regels voor Bed & Breakfast (het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf in een woning) blijven in het nieuwe beleid ongewijzigd. Dat betekent,

- B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal vier personen logies worden verschaft;
- De woning dient te worden bewoond door de hoofdbewoner en het pand moet officieel de bestemming 'wonen' hebben;
- Maximaal 4,0% van de woning mag worden gebruikt voor een B&B;
- Een B&B moet worden gemeld bij het stadsdeel en er moet een hotelregister worden bijgehouden;
- Er mag geen alcohol tegen betaling worden geschonken

Bed and breakfast is in dit bestemmingsplan als beroep aan huis toegestaan. Daarbij gelden bovengenoemde voorwaarden.

Short stay houdt in het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van ten minste 7 nachten en maximaal 6 maanden. In het nieuwe beleid is short stay niet meer toegestaan en worden ook voor de aflopende vergunningen geen nieuwe meer verstrekt. Voor dit bestemmingsplan betekent dat, dat short stay niet als mogelijkheid is opgenomen.

Toeristisch verhuur via websites als Airbnb en Wimdu is een groeiend fenomeen in Amsterdam. Bij vakantieverhuur is evenals bij bed & breakfast in principe geen sprake van woningonttrekking (in tegenstelling tot short stay) en woont de hoofdbewoner het overgrote deel van het jaar in de woning. Het tijdelijk toeristisch verhuren van woningen is in Amsterdam toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

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

Bij toeristische verhuur moet genoemd beleid in acht worden genomen. Mogelijk zullen bovengenoemde voorwaarden in het beleid in de komende jaren gewijzigd worden. Bij toeristische verhuur dient daarom altijd het laatste beleid geraadpleegd te worden.

6.5 Beleid stadsdeel Zuidoost

6.5.1 Structuurvisie Zuidoost

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

Binnen de structuurvisie heeft de ontwikkellocatie Gooise kant de milieutypering 'stadsrandwonen'. De kenmerken daarvan zijn wonen in/aan het groen, bereikbaarheid vooral per auto, geen functiemenging, een lage tot gemiddelde intensiteit (bebouwingsdichtheid) en de financieringscategorieën midden en hoog.

6.5.2 Watergebiedsplan Bijlmerring (2011)

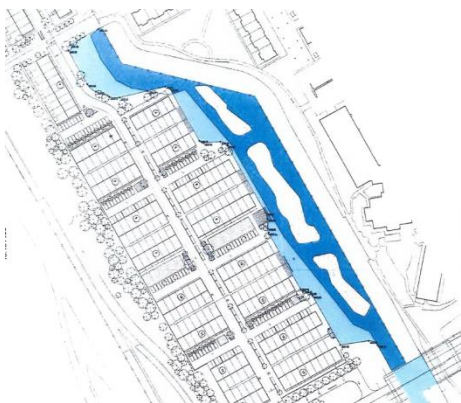
Het Watergebiedsplan Bijlmerring is nieuw en speciaal voor het waterschap en Waternet, omdat het gebruik maakt van de input uit de waterplannen, die het waterschap gezamenlijk met de gemeenten of stadsdelen opstelt. Het Watergebiedsplan Bijlmerring volgt de werkwijze van de landelijke watergebiedsplannen, zoals die door het waterschap voor het landelijk gebied worden opgesteld, maar door het grote percentage stedelijk gebied (80%) is gekozen voor samenwerking met de gemeenten op het gebied van de samenhang tussen watersystemen en ruimtelijke ontwikkelingen in de interactie tussen het watersysteem en de riolering. Het plangebied van de Bijlmerring, gelegen langs de zuidostrand van Amsterdam, is 5000 ha groot en ligt in meerdere gemeenten en stadsdelen. De begrenzingen van het watersysteem vallen niet samen met de gemeentegrenzen. Het doel van het Watergebiedsplan Bijlmerring is op themaniveau de samenhang van de verschillende in het plangebied liggende "stedelijke" watersystemen te sturen. Het Watergebiedsplan Bijlmerring geeft daarbij een leidraad voor de op te stellen waterplannen en kan de inrichting op het niveau van het watersysteem sturen in plaats van op gemeentegrenzen. Daarnaast vergroot het Watergebiedsplan de kennis van het watersysteem en signaleert het knelpunten en kansen. Ook wordt bij de toekomstige inrichting van het watersysteem rekening gehouden met de ruimtelijke ordening en vice versa. Hierdoor krijgt het water een onmiskenbare plek in de ruimtelijke ordening. Het Watergebiedsplan Bijlmerring was de leidraad voor het opgestelde Waterplan Zuidoost.

6.5.3 Waterplan Amsterdam Zuidoost (2011)

In 2011 heeft de stadsdeelraad het Waterplan Zuidoost vastgesteld. Het waterplan geeft aan op welke wijze de gemeente en het waterschap willen omgaan met het water binnen de gemeentegrenzen (integrale visie op het water) en wat de ambities zijn met het water in de toekomst. Tevens geeft het waterplan inzicht in de verantwoordelijkheden (waterschap, gemeente, of derden). Amsterdam Zuidoost bestaat grotendeels uit verstedelijkt gebied over een aantal polders. Deze polders hebben verschillen in maaiveldhoogtes en mede hierdoor grote verschillen in grondwaterstanden. In de dieper gelegen polder, de Bijlmermeerpolder, waar het plangebied onderdeel van is, komen hoge grondwaterstanden voor. Ook kent Amsterdam Zuidoost nog een forse woningbouwopgave. Voor deze verdere verstedelijking dient meer open water gerealiseerd te worden. Om deze wateropgave te coördineren en het water aan te leggen daar waar het meest bijdraagt aan het duurzaam maken van het watersysteem, dient er per polder een waterbank te worden opgesteld. De Bijlmermeerpolder staat bekend als kwelgebied.

Overleg Waterschap

In het kader van de omgevingsvergunningen voor fase 1 en 2a is overleg gevoerd met Waternet en zijn er afspraken gemaakt om de nieuwe woningbouw te compenseren met extra open water. Ook zijn er per fase watervergunningen afgegeven.



Afbeelding: Tekening situatieschets watervergunning fase 2

6.5.4 Programma Groen & Blauw Zuidoost 2030

De Structuurvisie Zuidoost 2020 stelt dat de hoeveelheid groen in de toekomst is afgenomen, maar in kwaliteit en differentiatie is toegenomen. Ook is het water in Zuidoost een drager geworden van de ruimtelijke kwaliteit. Dit programma Groen & Blauw Amsterdam Zuidoost 2030 is hier een uitwerking van. Het doel van dit programma is het ontwikkelen van een visie voor de groen- en waterstructuur van Amsterdam Zuidoost én een realisatiestrategie. Het programma Groen & Blauw heeft een nauwe relatie met de Verkenning woningbouwlocaties 2010-2030. In dit programma zijn de volgende drie ambities geformuleerd:

1. Het ontwikkelen van een samenhangende groenstructuur met herkenbaar groen;
2. Het ontwikkelen van een duurzaam klimaatbestendig watersysteem;
3. Het vergroten van de esthetische, ecologische en gebruikskwaliteit.

Deze ambities zijn uitgewerkt in groenopgaven, wateropgaven en kwaliteitsopgaven.

Groenopgaven

1. Heldere samenhangende groenstructuur
2. Verbetering herkenbaarheid door meer variatie in groentypen
3. Betere verbindingen

Wateropgaven

1. Waterkwantiteit op orde. Om de waterkwantiteit op orde te krijgen is het nodig om de capaciteit van het watersysteem af te stemmen op de ambities met betrekking tot wateroverlast. Normeringen dienen te worden aangepast vanwege de klimaatsverandering en als gevolg van het toenemende oppervlak van bestrating en daken.
2. Beheersen van het grondwaterniveau door structurele ingrepen. In Zuidoost is duidelijk te zien dat een te hoge grondwaterstand samenvalt met een vergroting van de maaswijdte van het watersysteem. Het voorstel is dan ook om op die plaatsen nieuwe waterlopen te realiseren zodat de maaswijdte verkleind wordt en de grondwaterstand lager wordt.
3. Verbeteren van de waterkwaliteit.

Kwaliteitsopgaven

1. Verhogen esthetische kwaliteit
2. Verhogen ecologische kwaliteit
3. Verhogen gebruikskwaliteit

In het plangebied Gooise Kant wordt rekening gehouden met de opgaven uit dit programma.

6.5.5 Woonvisie Zuidoost

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie Zuidoost 2020 vastgesteld. De Visie geeft over het wonen beleidskaders voor de nabije toekomst. De ambitie van de Woonvisie is, om in de komende decennia circa 10.000 nieuwe woningen in Zuidoost te bouwen, waarvan 3.000 in het kader van de Vernieuwing Bijlmermeer.

Het bestemmingsplangebied valt in de Woonvisie zowel in Bijlmer Oost als Bijlmer West. De Woonvisie beschrijft de Bijlmer Oost als het gedeelte van Zuidoost met de meest gevarieerde woningvoorraad. Het deel ten oosten van de Gooise weg heeft in de woonvisie het woonmilieu 'stedelijk in de luwte'. De omschrijving daarvan is suburbaan wonen nabij stedelijke knooppunten, nauwelijks functiemenging. De gewenste ontwikkeling is behouden, voltooiën en versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen. De woonmilieus langs de randen van het Nelson Mandelapark (inclusief Gooise Kant) kunnen ruimte bieden aan (grote) gezinnen die in de luwte, maar toch nabij grootstedelijke voorzieningen willen wonen. In Zuidoost is een (opkomende) middenklasse aanwezig. Voor deze bewoners is in het (middel) dure segment nog niet voldoende aanbod in Zuidoost. De Gooise Kant is hiervoor een geschikte locatie volgens de Woonvisie.

6.5.7 Parkeernota Zuidoost

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. Daarin zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Per 19 maart 2016 zouden de stadsdeelparkeernormen komen te vervallen als gevolg van de Verordening op de Bestuurscommissies, maar voorgesteld is om de huidige stadsdeelparkeernormen voorlopig te verlengen tot vaststelling van een nieuwe stedelijke nota die de stadsdeelspecifieke normen gaat vervangen. Momenteel wordt stedelijk gewerkt aan dit nieuwe beleid en zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 vastgesteld worden. In het traject van de bestemmingsplannen Zuidoost wordt per fase bekeken of de stand van zaken van het nieuwe stedelijke beleid aanleiding is om het parkeerbeleid in het bestemmingsplan aan te passen. Zolang dat nieuwe beleid er nog niet is, wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de Parkeernota Zuidoost voor de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de motie van de raadsleden de heer Toonk en de heer Van der Ree (19 november 2014) waarin staat dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van een nieuwe functie.

6.5.8 Gebiedsplannen Zuidoost

Vanuit de gebiedsgerichte aanpak zijn vier gebiedsplannen vastgesteld op 26 januari 2016 door de stadsdeelraad van Zuidoost. Het plangebied valt in gebiedsplan Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost. De gebiedsplannen benaderen de opgave in de gebieden integraal, de voorgestelde ingrepen zijn zowel sociaal als ruimtelijk. Voor een bestemmingsplan zijn vooral de ruimtelijke ingrepen interessant. Een ruimtelijke ontwikkeling die in de gebiedsplannen is vastgesteld (en binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt) is:

- Realiseren bebouwing Gooise Kant.

7 UITVOERBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

7.1 Bodem

De gronden binnen het plangebied zijn reeds bouwrijp gemaakt met als doel om tot woningbouw te komen. De milieu hygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de functie wonen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

7.2 Geluid

Het project voorziet in geluidgevoelige objecten (woningen). De te bouwen woningen bevinden zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Rijksweg, de Gooiseweg en de Karspeldreef, waardoor onderzoek gedaan is voor fase 1 en 2a naar geluidsbelasting. Uit het onderzoek blijkt dat op een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor de fasen 1 en 2a zijn daarom hogere waarden vastgesteld zodat de geluidsbelasting voldoet aan de voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waarden beleid. De resultaten van deze onderzoeken zijn te vinden in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunningen voor fase 1 en 2a. Voor fase 2b en 3 wordt uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' waar hogere waarden voor verleend zijn. Als er een omgevingsvergunning voor dit gebied (fase 2b, 3) wordt aangevraagd zal er een nieuw onderzoek geluid uitgevoerd moeten worden als deze afwijkt van bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'.

7.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor deze risico's is zowel landelijke wet- en regelgeving als het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld 2012) van toepassing. In het beleid zijn minimale afstanden bepaald van de bronnen van het risico tot de bebouwing en activiteiten voor/van (groepen) mensen. Er zijn daarnaast specifieke minimale afstanden vastgelegd van de bronnen tot de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de invloedssferen van transport van gevaarlijke stoffen: De Gaasperdammerweg (A9) is de autoroute waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alleen het zuidelijke deel (fase 3) van het plangebied ligt binnen de grens van risicozone van de Gaasperdammerweg. De rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en enkele provinciale wegen zijn opgenomen in het Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. De Gaasperdammerweg is opgenomen in het Basisnet. De Regeling Basisnet geeft met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor het PR-plafond een afstand van 0 meter en voor het GR-plafond een afstand van 74 meter waarin niet gebouwd mag worden. Binnen deze zones wordt niet gebouwd.

Voor de Gaasperdammerweg geldt een groepsrisicocontour van 200 meter. Binnen deze contour zijn woningen gepland die zijn opgenomen met een uitwerkingsverplichting. Bij het opstellen van deze uitwerkingsverplichting dient een verantwoording plaats te vinden die in elk geval betrekking heeft op de

mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking in het gebied dat door een ongeval op een transportroute kan worden getroffen.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een risicovol bedrijf, namelijk een LPG-station ten oosten langs de Gooiseweg (Gooiseweg 51). Het noordelijke deel van de Gooise Kant ligt binnen de grens van het invloedsgebied van het LPG-station, in dit gedeelte wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en is er daarom geen sprake van een verhoging van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

De conclusie is, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

7.4 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. In het kader van de stedenbouwkundige planvorming is in 2004 een inventarisatie gemaakt van de kabels en leidingen die in het gebied aanwezig zijn en (mogelijk) verlegd moeten worden. Voor de verlening van de omgevingsvergunningen wordt per gebied bekeken of er kabels en leidingen verlegd moeten worden en zal een clicmelding worden uitgevoerd om de actuele stand van zaken te bepalen.

7.5 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 gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. 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.

7.5.1 Waterkeringen

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn geen waterkeringen aanwezig. De dichtstbijzijnde waterkering is de regionale waterkering van de Gaasperdammerweg. Het plangebied valt ruim buiten de beschermingszone van deze waterkering.

7.5.2 Waterkwantiteit

Op grond van paragraaf 3.7 van de Keur van AGV is het niet toegestaan om zonder vergunning 1.000 m² of meer aan verharding toe te voegen. Toevoeging is alleen toegestaan indien 10% van de toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw open water.

Het project voorziet in een toename aan verharding die groter is dan genoemde 1.000 m². Compensatie is daarom nodig.

In de huidige situatie is circa 21.000 m² van het gehele gebied Gooise Kant verhard. Daarnaast bevindt zich hier een wateroppervlak van circa 15.300 m². Door de toename aan verharding van het gehele project met circa 18.700 m² is een totaal wateroppervlak van circa 17.200 m² (inclusief 1.870 m² ter compensatie) nodig. In het gehele projectgebied (inclusief vervolgfases) wordt een wateroppervlak van 21.700 m² gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de compensatieplicht van het project van 10% van de hoeveelheid extra verharding en wordt zorggedragen voor een goede waterhuishouding in het projectgebied.

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. Dat geldt ook voor de aanleg van het extra oppervlaktewater. Met Waternet is afgesproken dat in het kader van de aan te vragen watervergunning wordt vastgelegd dat voorafgaand aan elke bouwfase eerst het te compenseren oppervlaktewater wordt aangelegd.

Voor fase 1 en 2 zijn reeds watervergunningen afgegeven door Waternet.

7.5.3 Grondwater

De onder de woningen te realiseren kruipruimtes zullen voldoen aan de grondwaternorm uit het hiervoor genoemde beleidsdocument. In het plan worden geen kelders of andere ondergrondse constructies dan een normale woningfundatie gerealiseerd.

7.5.4 Waterkwaliteit

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

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

7.6 Flora en Fauna

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

Voor de gebieden fase 1 en 2 zijn voor de aanvragen van de omgevingsvergunningen toetsen gedaan aan de Flora en Faunawet. Er zijn geen beschermde planten en dieren aangetroffen dus nader onderzoek is niet nodig. Deze gebieden zijn reeds bouwrijp gemaakt. Voor fase 3 zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een toets gedaan moeten worden aan de Flora en Faunawet.

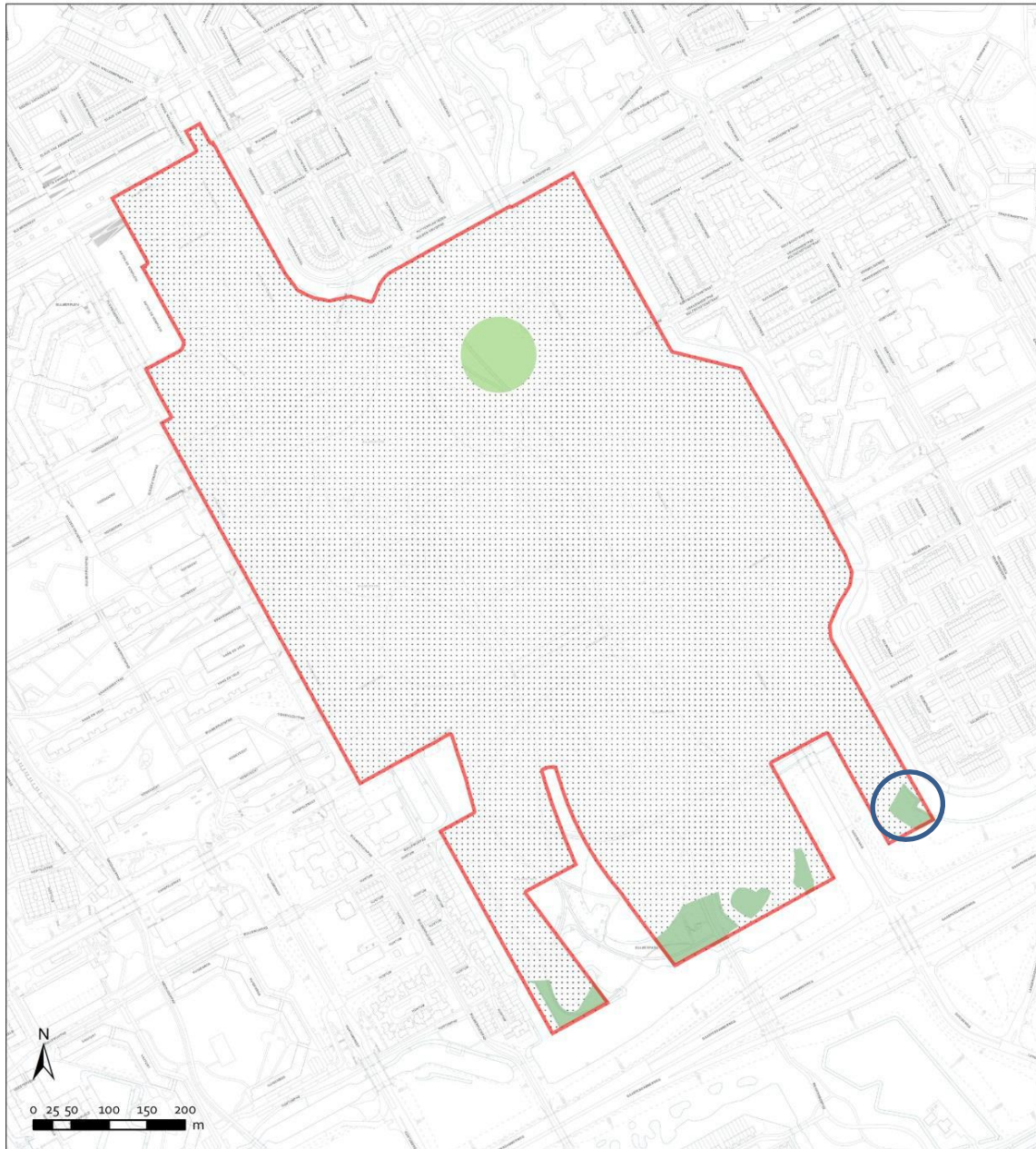
7.7 Archeologie en cultuurhistorie





Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologische belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten/stadsdelen om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend onderzoek te laten uitvoeren. Ook in het Amsterdams beleid wordt waarde gehecht aan het verankeren van de cultuurhistorische waarden van de stad in het proces van ruimtelijke ordening

(Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis – 2005 en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam').

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

Voor dit ontwerpbestemmingsplan is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (BO 16-095 Amsterdam 2016) door Monumenten en Archeologie. In het zuiden van het plangebied Gooise Kant is de verwachting hoog (verwachtingszone B). Binnen deze zone kunnen 13^{de} tot 17^{de}-eeuwse bewoningssporen aanwezig zijn die verband houden met het verdwenen dorp Bijlmer. Ook kunnen resten voorkomen van de 17^{de}- en 18^{de}-eeuwse boerderijen en buitenplaatsen langs de ringdijk van de Bijlmermeerpolder. Materiële overblijfselen betreffen ophogingen van veen, klei, en afval, houten en bakstenen funderingen, water- en beerputten met huishoudelijk afval. Voor deze zone geldt dat indien bodemingrepen kleiner dan 500m² of ondieper dan 0,5 m. worden uitgevoerd geen archeologisch veldonderzoek nodig is. Bij grotere ingrepen zal dit onderzoek wel uitgevoerd moeten worden. Zie op de afbeelding hieronder waar verwachtingszone B ligt in het plangebied Gooise Kant. In de rest van het plangebied Gooise Kant is de verwachting laag en hoeft in geen enkel geval archeologisch veldonderzoek uitgevoerd te worden. Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten. Zie in de afbeelding hieronder waar verwachtingszone B in het plangebied is gesitueerd. Dit onderzoek is overigens voor een groter gebied uitgevoerd, vandaar de afwijkende vorm van het plangebied.



- X Gemeente** Plangebied Nelson Mandelapark
- X Amsterdam** Archeologisch beleid
- X**
-  Plangebied
-  Beleidscategorie 5a
-  Beleidscategorie 5b
-  Beleidscategorie 11
-  Beleidscategorie 5a / Verwachtingszone B in plangebied Gooise Kant

7.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Het bestemmingsplan Gooise Kant blijft ruim onder het maximum van 1.500 woningen. Daarmee blijft het ruim onder de grenswaarde van de luchtkwaliteit. Omdat het bestemmingsplan binnen een gebied ligt waar verschillende planontwikkelingen plaats vinden en hebben plaatsgevonden, is er voor gekozen om voor het bestemmingsplan toch een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

De conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek is, dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden van de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan en overige ontwikkelingen in de directe omgeving. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De conclusie van het onderzoek is, dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het uitvoeren van de voorgenomen plannen.

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

Het onderhavige project voorziet in een aantal extra woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan maximaal toegestane aantal woningen. Het effect hierdoor op de luchtkwaliteit draagt niet in betekende mate bij en het project voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

7.9 Luchthaven Schiphol

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorende bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang, omdat dat (ruimtelijke) regels bevat voor de omgeving, ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende werking en toegestane functies (zoals woningen).

In 2015 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied gewijzigd. Het besluit is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het gewijzigd besluit betekent voor het bestemmingsplangebied Gooise Kant, dat het niet meer een maximale bouwhoogte van 150 meter, maar een maximale bouwhoogte van 73 meter geldt. De maximale bouwhoogten voor nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn 11 meter en vallen daar ruimschoots onder.

Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het vigerende Luchthavenindelingbesluit. Het plangebied ligt wel in de nieuwe toetszone voor windturbines en lasers. In het bestemmingsplan Gooise Kant worden geen windturbines mogelijk gemaakt. Lasers worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

7.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

Het kenmerk van de planvorming op de locatie is woningbouw. De planontwikkeling was al onderdeel van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, waar reeds een m.e.r.-beoordeling voor is opgesteld. De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling was dat er geen verplichting was tot het uitvoeren van een m.e.r. Belangrijkste reden hiervoor is dat er per saldo geen groot aantal woningen wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.

7.11 Eigendomsverhoudingen

De grond van de te ontwikkelen bestemmingsvlakken is eigendom van de gemeente Amsterdam en zal bij planontwikkeling in erfpacht worden uitgegeven.

7.12 Economische uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen bouwkavels in het bestemmingsplan zijn eigendom van de gemeente. De grond is van

fase 1 en 2 is bouwrijp en is begonnen met de bouw (fase 1). Op dit moment wordt actief gewerkt aan het opstellen van bouwplannen voor fase 3.

8 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

8.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SBVP 2012, en er is tevens een digitaal plan. Dit betekent dat de namen van de bestemmingen en aanduidingen in enkele gevallen zijn gewijzigd en aangepast aan de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

8.2 Hoofdopzet

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

8.3 Verbeelding

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

8.4 Regels

In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de regels in hoofdstuk 2. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de bestemmingsomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

8.5 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

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

Artikel 3: Groen

Deze bestemming regelt de groenvoorzieningen met bijbehorende spel- en sportvoorzieningen en verhardingen, voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen. Ook zijn er bruggen en duikers toegestaan daar waar dat met de aanduiding 'brug' op de verbeelding staat aangegeven.

Artikel 4: Tuinen

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen, water, en maximaal 1 parkeerplaats daar waar dat met een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding staat aangeduid. Ook zijn bergingen toegestaan daar waar dat met de aanduiding 'bijgebouw' op de verbeelding staat aangeduid.

Artikel 5: Verkeer-1

Deze bestemming regelt de hoofdrijwegen inclusief bijbehorende op- en afritten, viaducten, berm en geluidsschermen. Ook regelt het bruggen, maar alleen daar waar dat met de aanduiding 'brug' op de verbeelding staat aangegeven.

Artikel 6: Verkeer-2

Deze functie behoort toe aan woonerven en buurtwegen met bijbehorende berm, fiets- en voetpaden, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen.

Artikel 7: Water

Deze functie behoort toe tot waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en oppervlaktewater, oevers, groenvoorzieningen, bruggen en steigers. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8: Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Artikel 9: Wonen – Uit te werken

De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, het uitoefenen van huisgebonden beroepen, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, groenvoorzieningen, water, tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen.

Artikel 10: Waarde – Archeologie

Dit bestemmingsplan kent een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie. Voor deze dubbelbestemmingen geldt dat, afgezien van het bepaalde in de primaire bestemming, er tevens rekening gehouden moet worden met het bepaalde in de dubbelbestemming. De dubbelbestemming archeologie beschermt de archeologie die ter plaatse van de dubbelbestemming gevonden kan worden.

9 OVERLEG

9.1 Inspraak

Voor de afwijkingen van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) fase 1 en 2 zijn informatieavonden georganiseerd. Op de informatieavonden is geen weerstand tegen de plannen geconstateerd. Voor dit bestemmingsplan worden de omgevingsvergunningen overgenomen en voor fase 3 wordt bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' overgenomen. In het bestemmingsplan Gooisekant zitten dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet al beschreven zijn in bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer'. Voor fase 3 zal een informatieavond gehouden worden als de uitgebreide omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor nieuwe ontwikkelingen aangevraagd wordt.

9.2 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Er zijn geen belangen in het geding van het Rijk, provincie Noord-Holland die vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro in samenhang met artikel 6.18 Bor noodzakelijk maken. Voor het gehele plangebied heeft reeds overleg plaatsgevonden met Waternet. In het kader van de afgifte van de uitgebreide omgevingsvergunningen voor fase 1 en 2a is het vastgelegd in watervergunningen. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is dus niet nodig.