

BESTEMMINGSPLAN GANZENHOEF/ VOGELTJESWEI

Toelichting

30 mei 2006



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Besluiten Stadsdeelraad Zuidoost 2006

Bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei

Amsterdam Zuidoost, 30 mei 2006

SDR300506 RO/36

De Stadsdeelraad van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur d.d. 25 april 2006

BESLUIT:

1. de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei, d.d. 30 mei 2006, zoals dat is vervat in de hierbij gevoegde plankaart (onderdeel I) en voorschriften (onderdeel II), gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen die in de raadsvoordracht onder D zijn weergegeven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad d.d. 30 mei 2006, met inachtneming van de overgenomen motie en het aangenomen amendement.

G.P. Both
Griffier

A. Bhola
Voorzitter

Inhoudsopgave

	<u>pagina:</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	1
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	1
1.3 Plangrenzen	1
1.4 Opbouw van deze toelichting	2
2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan	3
2.1 Bestaande situatie plangebied	3
2.2 Nieuwe ontwikkelingen	18
3. Plankader	20
3.1 Geldende bestemmingsplannen	20
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	21
3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"	22
3.4 Stadsdeelbeleid	23
4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	27
4.1 Opbouw van het bestemmingsplan	27
4.2 Opbouw voorschriften	27
4.3 Structuur artikelen	27
4.4 Toelichting per artikel	27
5. Uitvoerbaarheid	36
5.1 Bodem	36
5.2 Geluid	36
5.3 Kabels en leidingen	36
5.4 Externe veiligheid	36
5.5 Watertoets	37
5.6 Flora en fauna	38
5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	38
5.8 Luchtkwaliteit	38
5.9 Luchthaven Schiphol	39
5.10 Milieu-effectrapportage	39
5.11 Eigendomsverhoudingen	40
5.12 Financiële aspecten	40
6. Overleg	41
6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak	41
6.2 Overleg ex artikel 10 Bro	42

Bijlagen

1. Toelichting op de Staat van Inrichtingen
2. Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan (22 juni 2005)
3. Onderzoeksrapport Externe Veiligheid
4. Onderzoeksrapport Luchtkwaliteit

1. Inleiding

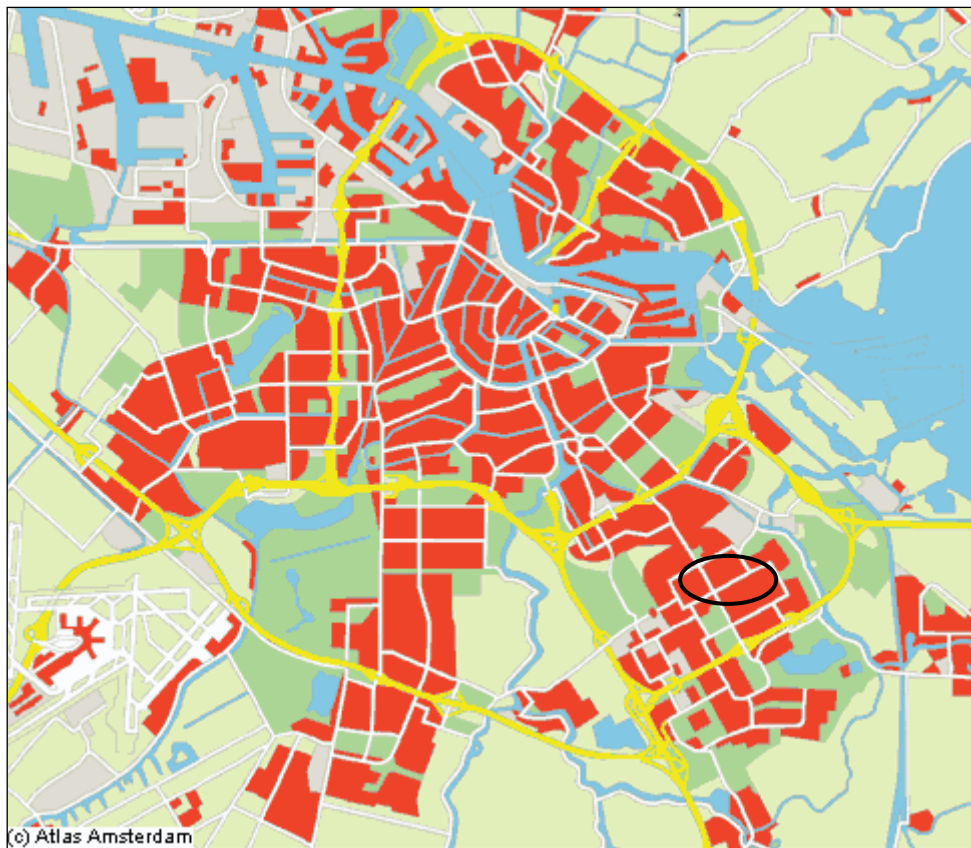
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gebieden “Ganzenhoef” en “Vogeltjeswei” gelegen aan de noordzijde van het stadsdeel Zuidoost. Het stadsdeel actualiseert momenteel haar bestemmingsplannen, waarbij conserverende bestemmingsplannen worden opgesteld voor de gebieden in het stadsdeel waar in de nabije toekomst geen bijzondere ontwikkelingen zoals herstructurering aan de orde zijn.

Het nieuw op te stellen bestemmingsplan heeft tot doel om een juridisch-planologisch kader te bieden voor het beheer van het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie, rekening houdend met enkele beheersknelpunten en lopende ontwikkelingen.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied omvat de buurten Ganzenhoef en Vogeltjeswei, gelegen aan weerszijden van de Gooiseweg. Het plangebied bestaat voornamelijk uit in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer gerealiseerde laagbouwwooningen en gehandhaafde originele bebouwing.



Afbeelding: ligging plangebied binnen Amsterdam

In hoofdstuk 2 is een uitvoerige beschrijving van het plangebied opgenomen.

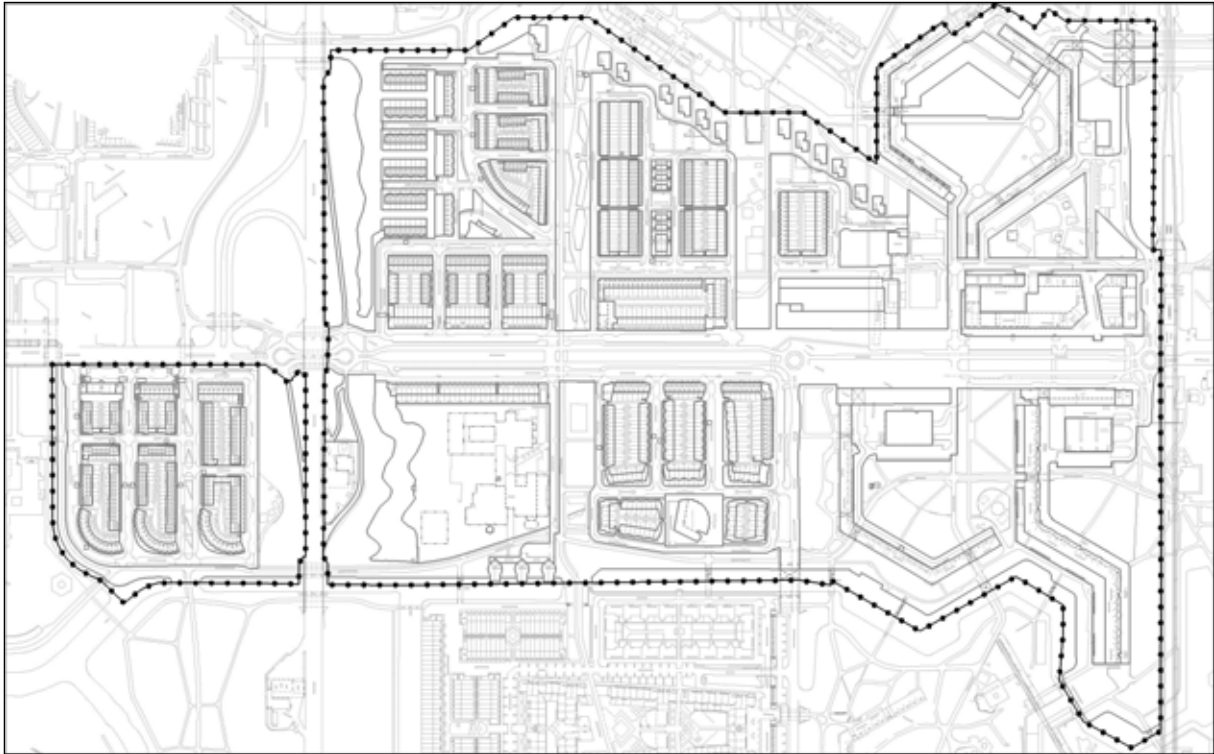
1.3 Plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt als volgt begrensd:

- Noord: de waterpartij tussen E en G buurt, tot aan de metrospoorbaan (in aansluiting op de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”);
- Oost: tot aan de metrospoorbaan westzijde (gedeeltelijk tevens de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”);
- Zuid: de waterpartij tussen G en K buurt (gedeeltelijk tevens de plangrens van het

bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”);
West: de oostelijke teen van het talud van de Gooiseweg, de waterloop bij de Troepiaalsingel
(inclusief het gebied “Vogeltjeswei”).

Dit is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Plangrenzen bestemmingsplan “Ganzenhoef/Vogeltjeswei”

1.4 Opbouw van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit drie onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven en wordt hierbij aangegeven welke beleidsdoelstellingen het stadsdeel hiervoor voor ogen heeft.

In hoofdstuk 3 worden deze beleidsdoelstellingen getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de gemeente en het stadsdeel.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe de plankaart en de voorschriften van dit bestemmingsplan werken en is een toelichting per artikel opgenomen.

In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan met betrekking tot milieuwetgeving, watertoets, flora en fauna, etc. aangetoond.

Hoofdstuk 6 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan wordt gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan

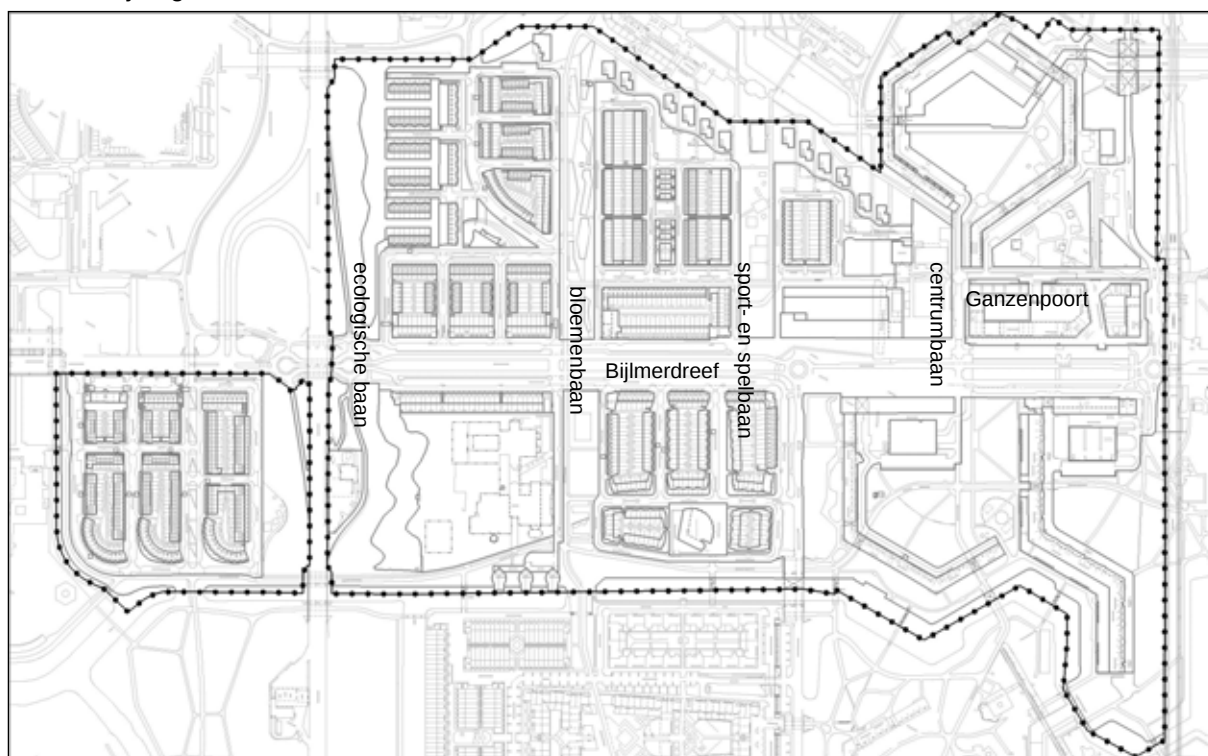
2.1 Bestaande structuur plangebied

Het plangebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei is gelegen binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam in het meest noordelijke deel van stadsdeel Zuidoost.

De ruimtelijke opbouw van Ganzenhoef vindt zijn oorsprong in de door het stadsdeel in het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer opgestelde structuurschets Ganzenhoef. Het in de structuurschets vastgelegde ruimtelijk principe is bepalend voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied. Draggers van het ruimtelijk principe zijn de (verlaagde) Bijlmerdreef en de haaks daarop gelegen "groene banen". Tussen dat stelsel liggen de bebouwde gebieden. Het zwaartepunt van het gebied wordt gevormd door het winkelcentrum Ganzenpoort. Daar vindt concentratie van functies (onder meer wonen, winkels, kantoren, bedrijven en horeca) plaats en is sprake van de hoogste bebouwingsdichtheid. Het gebied Ganzenpoort bestaat uit twee grote bouwblokken. In het oostelijk bouwblok zijn boven de winkels (in de plint) kantoren gerealiseerd. In het westelijk blok zijn boven de winkels woningen gerealiseerd en wordt in het binnenterrein geparkeerd. Ten noorden van het winkelcentrum is een driehoekig buurthuis gerealiseerd.

De bouwblokken aan de Bijlmerdreef zijn in nauwe ruimtelijke relatie tot elkaar ontwikkeld. De reeks bouwblokken aan de noordzijde van de Bijlmerdreef staan conform het ruimtelijk principe in hiërarchisch verband met elkaar. De reeks begint bij Geinwijk en eindigt bij de kantoorstoren tegenover het metrostation Ganzenhoef. Richting het metrostation neemt de bebouwingsdichtheid toe. Op ruimtelijk strategische plekken (hoekpunten tussen groene banen en de Bijlmerdreef) zijn hoogteaccenten geplaatst.

De groene banen hebben elk een eigen inrichting en gebruiksdoel. Van west naar oost zijn dit de ecologische baan naast de Gooiseweg, de bloemenbaan naast de Rosa Luxemburgstraat en het Gulden Kruis, de sport- en spelbaan naast de Raden Adjeng Kartinistraat en de centrumbaan ter hoogte van het Annie Romeinplein. De ecologische baan is ingericht met diverse waterpartijen. Naast de ecologische functie is deze baan daarom ook van belang voor de waterhuishouding van de Bijlmer. De bloemenbaan maakt de afzonderlijke buurtjes Geinwijk en Gerenstein zichtbaar en is vooral van belang als kijkgroen. De sport- en spelbaan is in overeenstemming met de naam ingericht en bedoeld voor sport en spel. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van tennisbanen en speeltoestellen. De centrumbaan is een bijzondere groene baan. De inrichting van het maaiveld is afgestemd op meervoudig gebruik, in het bijzonder voor de markt, en daarom verhard. Omdat toch sprake moet zijn van een groen karakter en vanwege de grote maat voorziet het ontwerp in twee dubbele rijen grote bomen.



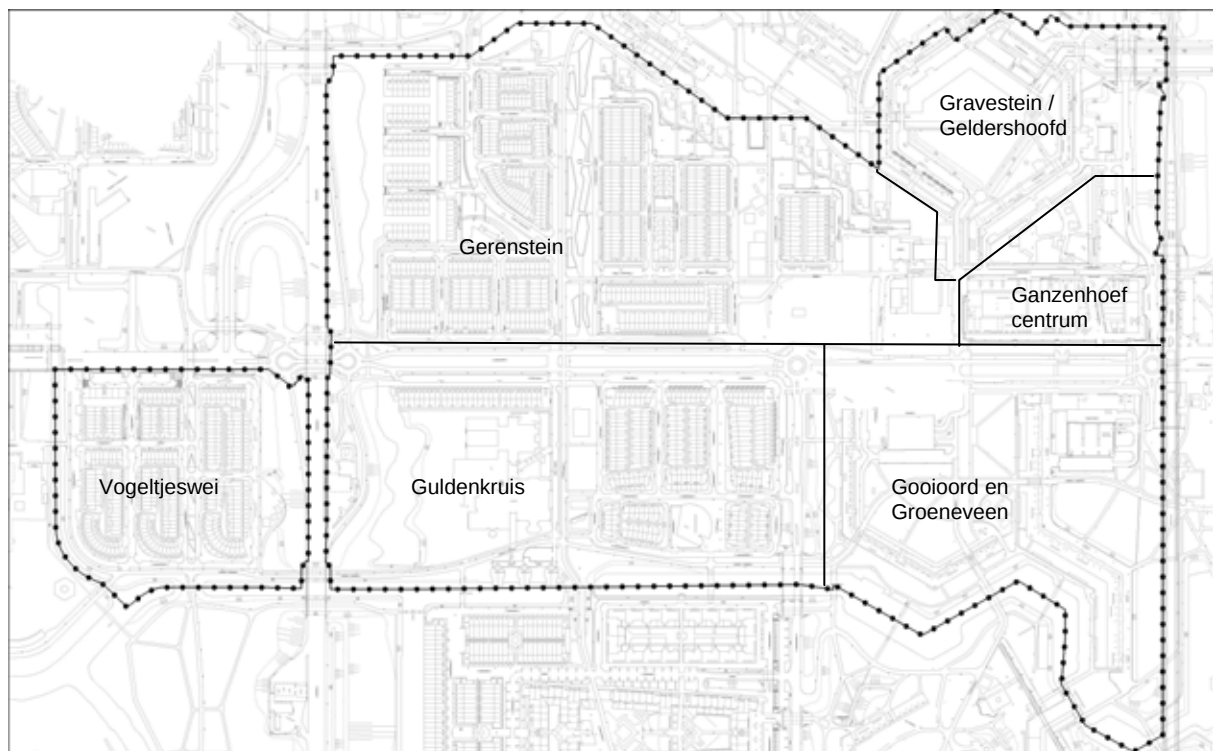
Het plangebied huisvest verschillende typen bebouwing waarbij hoogbouw wordt afgewisseld met laagbouw. In de plint van de nieuwbouw langs de Bijlmerdreef zijn diverse niet-woonfuncties gerealiseerd. Verder zijn binnen het plangebied een kinderboerderij en diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de oostkant van het plangebied ligt de metrolijn richting Gaasperplas. Ter hoogte van het plangebied ligt het al genoemde metrostation Ganzenhoef.

In de onderstaande paragrafen wordt per functie de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt aangegeven welke beleidsdoelstellingen het stadsdeel hiervoor voor ogen heeft en hoe deze beleidsdoelstellingen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

2.1.1 Woningen

Bestaande situatie:

De woningen binnen het plangebied zijn in verschillende tijdsperioden gerealiseerd, en verschillen mede daarom sterk van stedenbouwkundige opzet. In de navolgende tekst worden de diverse deelgebieden van het plangebied beschreven. Hierbij wordt dezelfde indeling in deelgebieden gehanteerd als in de Welstandsnota van het stadsdeel (zie paragraaf 3.4 van deze toelichting en de navolgende afbeelding).



Afbeelding: indeling plangebied in deelgebieden volgens de Welstandsnota (indicatief)

Vogeltjeswei

Vogeltjeswei bestaat uit middelhoogbouw woningen direct langs de Bijlmerdreef en uit laagbouwwoningen met een kap in het achtergelegen gebied. In het architectonisch ontwerp voor deze woningen is rekening gehouden met mogelijke woninguitbreiding in de vorm van kapverhogingen. Het gaat hierbij om een verhoging van de kap door middel van een dakkapel die hoger is dan de oorspronkelijke nokhoogte. Op een deel van de woningen is de kapverhoging aan de voorzijde geprojecteerd (met een terugligging van circa 1,5 meter) en op een deel van de woningen aan de achterzijde (eveneens met een terugligging van circa 1,5 meter). Hiervan zijn destijds tekeningen opgesteld welke zijn gearchiveerd bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel. In de bestaande situatie zijn op een deel van de woningen al kapverhogingen (conform het ontwerp) gerealiseerd.



Afbeelding: woningen Vogeltjeswei met kapverhoging (aan de voorzijde)

Ganzenhoef centrum

In dit deelgebied zijn appartementen boven winkels gerealiseerd. Het gaat om niet-grondgebonden middelhoogbouw woningen. Aan de zijde van het Annie Romeinplein wordt voorzien in nieuwbouw (het gebied "Gerenstein 3") en herinrichting van de openbare ruimte, zie paragraaf 2.2.

Gulden Kruis

Dit deelgebied bestaat uit laagbouwwoningen, middelhoogbouw woningen en diverse maatschappelijke voorzieningen (zie paragraaf 2.1.3). De woningen zijn gerealiseerd in vijf gesloten bouwblokken. De woningen langs de dreef zijn appartementen bestaande uit vier/vijf lagen, de overige woningen zijn grondgebonden, bestaande uit twee of drie lagen. Aan de zuidkant van dit deelgebied zijn drie appartementsgebouwen gerealiseerd aan het water (zie afbeelding).



Afbeelding: gestapelde woningen langs de Bijlmerdreef



Afbeelding: appartementsgebouwen aan het water

De laagbouwwoningen hebben een bijzondere dakkapel die in een golvende lijn de dakcontour bepaalt. De woningen in drie lagen hebben op de hoogste verdieping een terugligging waardoor aan de voorzijde van de woning een dakterras ontstaat.



Afbeelding: woningen met dakterras



Afbeelding: woningen met bijzondere dakkapel



Gooioord en Groeneveen

Dit zijn flats van ongeveer 34 meter hoog. De plinten van de flats zijn opgeknapt waarbij uitbouwen en bergingen zijn gerealiseerd. In de plinten en deels in de tweede bouwlaag komen niet-woonfuncties voor. Aan noordzijde zijn de flats ge complementeerd met de nieuwbouw langs de Bijlmerdreef ("Klein Gooioord"). Deze nieuwbouw is reeds vergund en in aanbouw (zie paragraaf 2.2).

Afbeelding: Groeneveen (met aansluiting op nieuwbouw langs Bijlmerdreef)

Gravestein en Geldershoofd

Deze flats zijn, evenals Gooioord en Groeneveen, ongeveer 34 meter hoog. Door de honingraad vorm en situering van de flats Gravestein en Geldershoofd ten opzichte van elkaar is tussen beide flats een voor de Bijlmermeer kenmerkende groene gesloten hof gecreëerd.

Gerenstein

Dit gebied bestaat uit twee stedelijke woonblokken aan de Bijlmerdreef, een wigvormig middengebiet met voornamelijk laagbouw en een overgangsgebied van de laagbouw naar de oudere hoogbouw. De woningen langs de Bijlmerdreef zijn gestapelde middelhoogbouw woningen. De achtergelegen woningen zijn grondgebonden laagbouwwoningen. Deze laagbouwwoningen zijn uitgerust met een plat dak. Op diverse locaties zijn dakopbouwen gerealiseerd. Het gaat hier om "platte" dakopbouwen, waarbij een terugligging ten opzichte van de achter- of voorgevel aangehouden is. In het overgangsgebied van de laagbouw naar de oudere hoogbouw zijn middelhoogbouw woningen (appartementen) gerealiseerd in de vorm van woontorens.



Afbeelding: woningen met dakopbouwen Gerenstein



Afbeelding: woontorens overgangsgebied

In de bestaande situatie zijn op daken van enkele woningen dakterrassen gerealiseerd. Het gaat daarbij deels om dakterrassen die al in het originele ontwerp zijn opgenomen (zoals bij de woningen langs de Tulastraat in het deelgebied Guldenkruis (zie de afbeelding hiervan op de vorige pagina). Ook op woningen waarop een dakopbouw is gerealiseerd de terugligging van de dakopbouw veelal gebruikt voor een dakterras (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: terugligging met dakterras

Op de hoogbouwwoningen komen dakterrassen over het algemeen niet voor.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot woningen:

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij wel enige ruimte wordt geboden voor de vergroting van het woonoppervlak door middel van dakopbouwen en aan- en uitbouwen in tuinen. Deze ruimte moet worden begrensd om ervoor te zorgen dat het groene en open karakter van het gebied niet verloren gaat. Reeds gerealiseerde woninguitbreidingen worden positief bestemd. De aanvaardbaarheid van nieuwe woninguitbreidingen is onder meer afhankelijk van de impact hiervan op het stedenbouwkundige karakter van het gebied, de gevolgen voor bezonning van de belendende panden en tuinen en het uitzicht. Daar waar woninguitbreidingen gezien het bovenstaande aanvaardbaar zijn, wordt dit in het bestemmingsplan toegestaan. In overeenstemming met de Welstandsnota van het stadsdeel wordt daarbij getracht de karakteristieke ruimtelijke eenheid van het gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De in het bestemmingsplan toegestane maatvoering voor woninguitbreidingen (in het bijzonder dakopbouwen en kapverhogingen) dient daarom aan te sluiten op al bestaande woninguitbreidingen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige eenheid van het gebied behouden.

Voor dakopbouwen en kapverhogingen geldt in het bijzonder dat deze een grote impact hebben op de omgeving, onder meer qua bezonning, uitzicht, privacy en stedenbouwkundige uitstraling. Om deze reden is in dit bestemmingsplan geïnventariseerd of en waar dakopbouwen en kapverhogingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Als algemeen uitgangspunt geldt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op

woningen met een hoogte van maximaal 6 meter. Dit wordt aanvaardbaar geacht aangezien in de verkaveling van de grondgebonden woningen en in de onderlinge afstanden rekening is gehouden met woningen met een maximum hoogte van 9 meter. Het verhogen van woningen die in de bestaande situatie al een hoogte hebben van 9 meter of meer is daarom niet wenselijk. De bestaande laagbouw binnen het plangebied moet als zodanig behouden blijven. Dakopbouwen zijn eveneens niet wenselijk op woningen die in de bestaande situatie in een zeer hoge dichtheid zijn gerealiseerd, waardoor eventuele dakopbouwen nadelige gevolgen kunnen hebben voor de privacy of de bezonning van de belendende panden. Dit is het geval bij de woningen aan de O. Tewariestraat (even nummers) en de B. von Suttnerstraat (oneven nummers). Dakopbouwen zijn op dit blok in beginsel niet toegestaan. De bestaande dakopbouw ter plaatse dient als uitzondering te worden toegestaan.

Ter plaatse van de blokken aan de E. Magnusstraat, de A. Vockstraat en de A. Elstakstraat hebben de originele woningen aan de achterzijde een hoogte van 3 meter. Deze lage bouwhoogte aan de achterzijde is wenselijk gezien de smalle maat van de binnenterreinen. Bij één woning aan de A. Vockstraat is in het verleden echter wel een verhoging van de achterzijde tot 9 meter vergund, dit op grond van het toen geldende bestemmingsplan. Deze uitbreiding dient daarom als uitzondering te worden toegestaan.

Op de woningen die met een kap zijn uitgerust kunnen kapverhogingen en dakkapellen worden gerealiseerd, mits de stedenbouwkundige eenheid hierdoor niet wordt doorbroken. Het realiseren van een (hogere) dakopbouw met een plat dak is in algemene zin niet wenselijk op woningen die origineel met een kap zijn ontworpen. Door de architectuur van de woningen in Gulden Kruis is het realiseren van kapverhogingen op deze woningen niet wenselijk. Woninguitbreiding kan hier wel plaatsvinden door middel van een aan- of uitbouw aan de achterzijde van woning.

Om stedenbouwkundige redenen en om eventuele nadelige gevolgen voor de bezonning te minimaliseren dient overal een afstand van minimaal 2 meter van de dakopbouw tot aan de voor- of achtergevel in acht te worden genomen. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor bestaande situaties waarbij een kortere terugligging is gerealiseerd. Ook wordt een uitzondering gemaakt voor de woningen aan de E. Magnusstraat 7 t/m 17 (oneven nummers). Gezien de ligging van deze woningen, waarbij aan de noordzijde geen andere woningen in direct nabijheid zijn gerealiseerd, is een volledige dakopbouw zonder terugligging hier toegestaan. Voor kapverhogingen dient met name om stedenbouwkundige redenen een afstand van minimaal 1,5 meter van de kapverhoging tot aan de voor- of achtergevel in acht te worden genomen. De kapverhogingen hebben een maximum diepte van 5 meter. De situering van kapverhogingen dient overeen te komen met het hiervoor opgestelde ontwerp. In het ontwerp wordt voorzien in een kapverhoging aan de voorzijde van de koppen van woonblokken en aan de achterzijde van de overige woningen. Op een tweetal blokken (de oneven zijde van het Putterplantsoen) zijn in de bestaande situatie meerdere kapverhogingen aan de voorzijde gerealiseerd (niet alleen op de koppen). In dit bestemmingsplan wordt hier daarom op aangesloten.

De impact van een kapverhoging voor de bezonning is, gezien de geringe hoogte ervan (maximaal 1,5 meter boven de originele nokhoogte), beperkt.

Wanneer op woningen binnen een bouwblok (ruimtelijke eenheid) nog geen dakopbouw is gerealiseerd, betekent dit dat de eerste dakopbouw zal fungeren als een "trendsetter". De eerste dakopbouw binnen een ruimtelijke eenheid zal daarom nadrukkelijk op welstandseisen worden getoetst, waarbij rekening wordt gehouden met de toepasbaarheid van de dakopbouw op de gehele rij woningen. Dit komt overeen met het Welstandsbeleid van het stadsdeel.

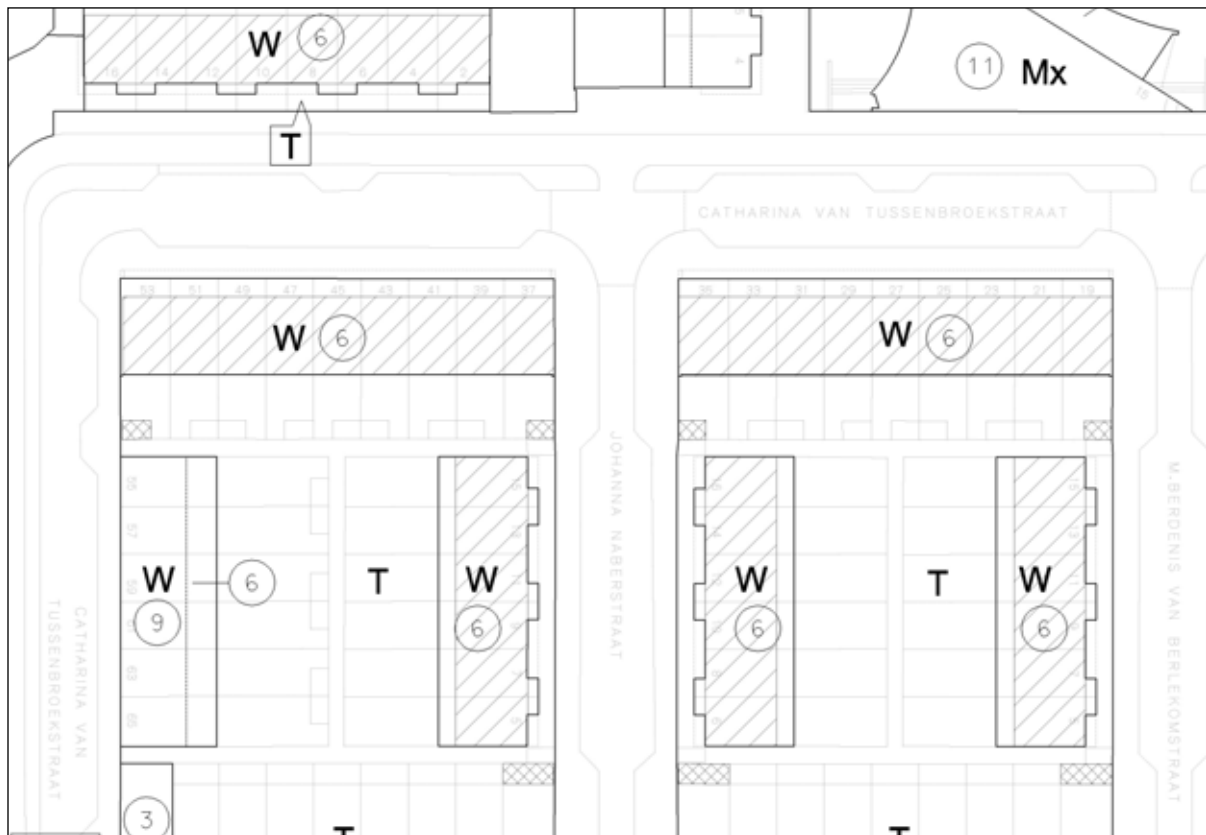
Voor dakterrassen geldt, evenals voor dakopbouwen, dat deze gevolgen kunnen hebben voor bezonning en privacy. Aangezien een dakterras minder hoog is dan een dakopbouw, en het dakterras slechts gedurende een deel van het jaar gebruikt zal worden, zijn deze gevolgen echter minder vergaand. Het realiseren van een dakterras op de terugligging van de dakopbouw wordt daarom aanvaardbaar geacht. Op aan-/of uitbouwen in tuinen zijn dakopbouwen niet wenselijk. De bebouwing in tuinen dient zo beperkt mogelijk te blijven. Het realiseren van een dakterras zou een verdere verhoging van de bebouwing in tuinen met zich meebrengen. Ook gezien het privé karakter van tuinen is een dakterras op een uitbouw in een tuin niet gewenst. Wel wordt een uitzondering gemaakt voor bestaande legaal gerealiseerde dakterrassen op aan-/uitbouwen in tuinen. Voor dakterrassen geldt, net als voor dakopbouwen (zie boven) dat deze niet zijn toegestaan op de grondgebonden woningen die hoger zijn dan 6 meter, omdat de bestaande laagbouw behouden moet blijven.

Bij de geprojecteerde nieuwbouw aan de noordzijde van de Bijlmerdreef (Gerenstein) is rekening gehouden met de realisatie van een dakterras. Gezien de hoogte en ligging van de nieuwbouw heeft het dakterras geen nadelige gevolgen voor privacy en bezonning.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

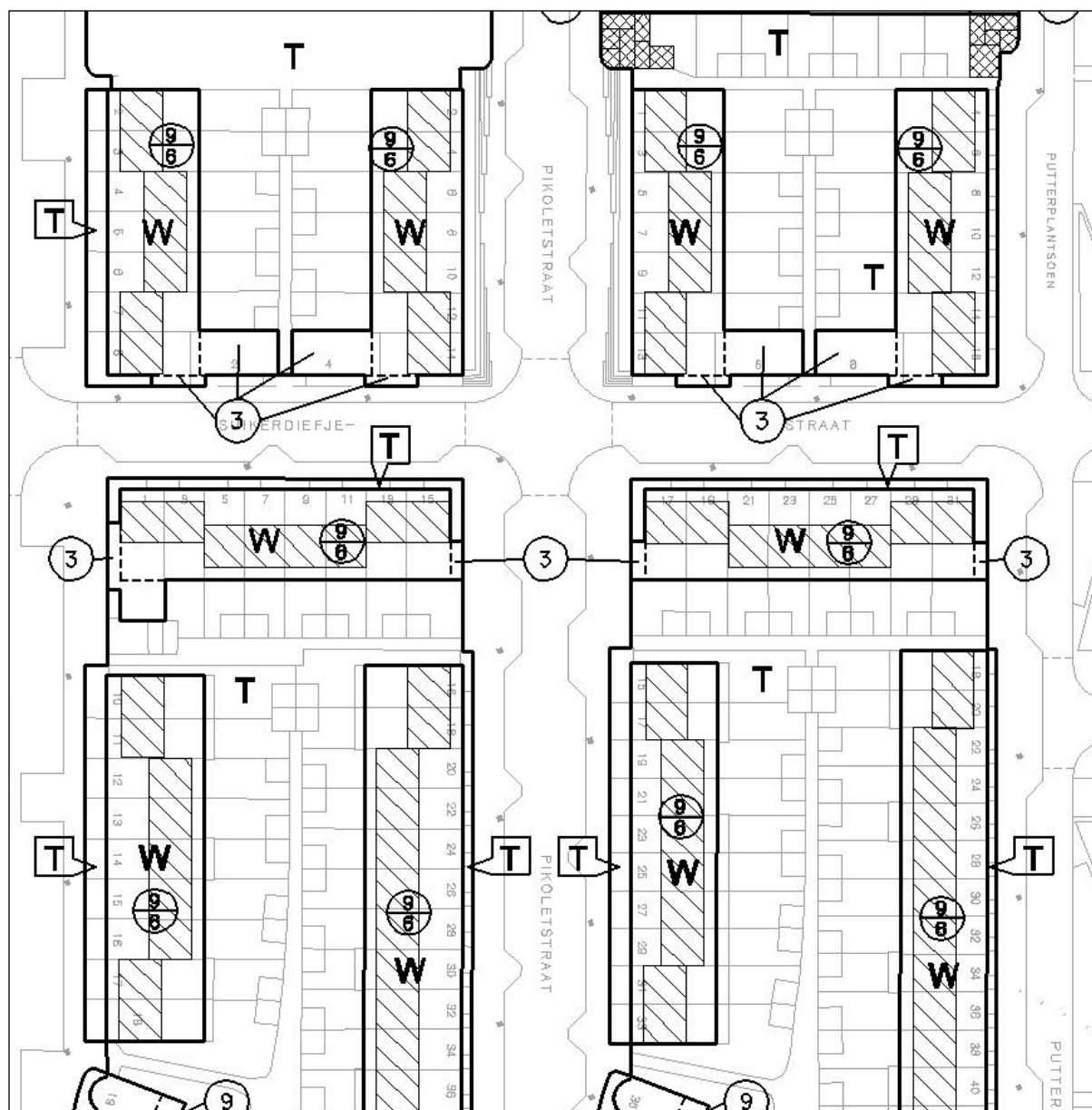
De woningen zijn met de bestemming "Woningen" (W) op de plankaart weergegeven. De bestemmingsgrenzen zijn rondom de bestaande bebouwing getrokken. De maximum bouwhoogte en (in voorkomende gevallen) de maximum goothoogte zijn op de plankaart weergegeven. In het bij de bestemming "Woningen" (W) behorende voorschrift is bepaald dat de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw daar waar dat met de nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan" op de plankaart staat aangegeven.

De bestaande hogere uitbouw aan de achterzijde van de A. Vockstraat is als uitzondering op de plankaart toegestaan door middel van een afwijkende bouwhoogte (9 meter) en bouwhoogtescheidinglijnen.



Afbeelding: uitsnede plankaart met arcering "dakopbouw toegestaan"

Een kapverhoging is toegestaan daar waar dat met de nadere aanduiding “kapverhoging toegestaan” op de plankaart staat aangegeven. De situering van deze nadere aanduiding komt overeen met de bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht gearcheiverde tekening voor kapverhogingen. De maximum bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een kapverhoging worden overschreden.



Afbeelding: uitsnede plankaart met arcering “kapverhoging toegestaan”

De overschrijding van de maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een dakterras is toegestaan op woningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter. In het voorschrift is specifiek aangegeven waar een dakterras eveneens is toegestaan op delen van woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Dakterrassen op aan-/of uitbouwen zijn, behoudens bestaande legale situaties, niet toegestaan.

In aansluiting op de Welstandsnota zijn aan- en uitbouwen in achtertuinen als recht toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter vanaf de originele achtergevel van de woning. Bestaande uitbouwen die groter zijn of deels in een zijtuin zijn gerealiseerd, zijn als uitzondering eveneens toegestaan. Op aan- en uitbouwen mogen geen dakterrassen worden gerealiseerd. Een uitzondering is gemaakt voor bestaande legaal gerealiseerde dakterrassen.

Voor bergingen in tuinen wordt aangesloten op de wettelijke regeling voor vergunningsvrije bouwwerken. Bestaande bergingen die groter zijn dan hetgeen vergunningsvrij is, zijn als uitzondering eveneens toegestaan en met een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven.

2.1.2 Tuinen

Bestaande situatie:

Bij alle laagbouwoningen en een deel van de hoogbouwoningen binnen het plangebied zijn tuinen aanwezig. In een deel van de tuinen is bebouwing, zoals een aanbouw of een berging gerealiseerd. Doordat de meeste tuinen aan de binnenzijde van een blok zijn gesitueerd, zijn tuinuitbreidingen bij de meeste tuinen niet goed mogelijk. In het ontwerp voor de binnentuinen is rekening gehouden met de mogelijkheid om de tuinen afsluitbaar te maken ten behoeve van de sociale veiligheid. De binnentuinen van de (half-) gesloten bouwblokken zijn daarom in de bestaande situatie afsluitbaar met een poort of hek.

Voorzover tuinen aan de buitenzijde van het blok aanwezig zijn, gaat het hier veelal om voortuinen die direct aan een straat grenzen. Enkele (achter-) tuinen grenzen aan een waterpartij. Alleen ter plaatse van enkele flats aan de oostzijde van het plangebied zijn tuinen gerealiseerd die direct grenzen aan het openbaar groen. Tuinuitbreidingen hebben gezien het bovenstaande niet plaatsgevonden binnen het plangebied.

Een aantal voortuinen wordt gebruikt voor parkeren, dit komt als gevolg van de gekozen stedenbouwkundige opzet voor in de E. Magnusstraat, de Joke Smitsstraat en de A.A. de Lannoy - Willemstraat.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot tuinen:

De tuinen dragen bij aan het karakteristieke groene karakter van de wijk. Alle bestaande en legaal gerealiseerde tuinen worden conform bestemd.

Het stadsdeel heeft een beleidsnota inzake tuinuitbreidingen opgesteld (zie paragraaf 3.4.3 van deze toelichting). Hierin wordt onder meer vermeld dat tuinuitbreidingen ter plaatse van het openbaar groen aanvaardbaar zijn mits dit niet ten koste gaat van de hoofdgroenstructuur van de wijk. Binnen dit plangebied zijn er fysiek nauwelijks mogelijkheden voor tuinuitbreidingen, aangezien de meeste tuinen niet aan het openbaar groen grenzen maar aan de straat of aan een andere tuin. Eventuele tuinuitbreidingen bij de hoogbouwoningen aan de oostzijde van het plangebied zouden ten koste gaan van de hoofdgroenstructuur van de wijk. Tuinuitbreidingen zijn daarom niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

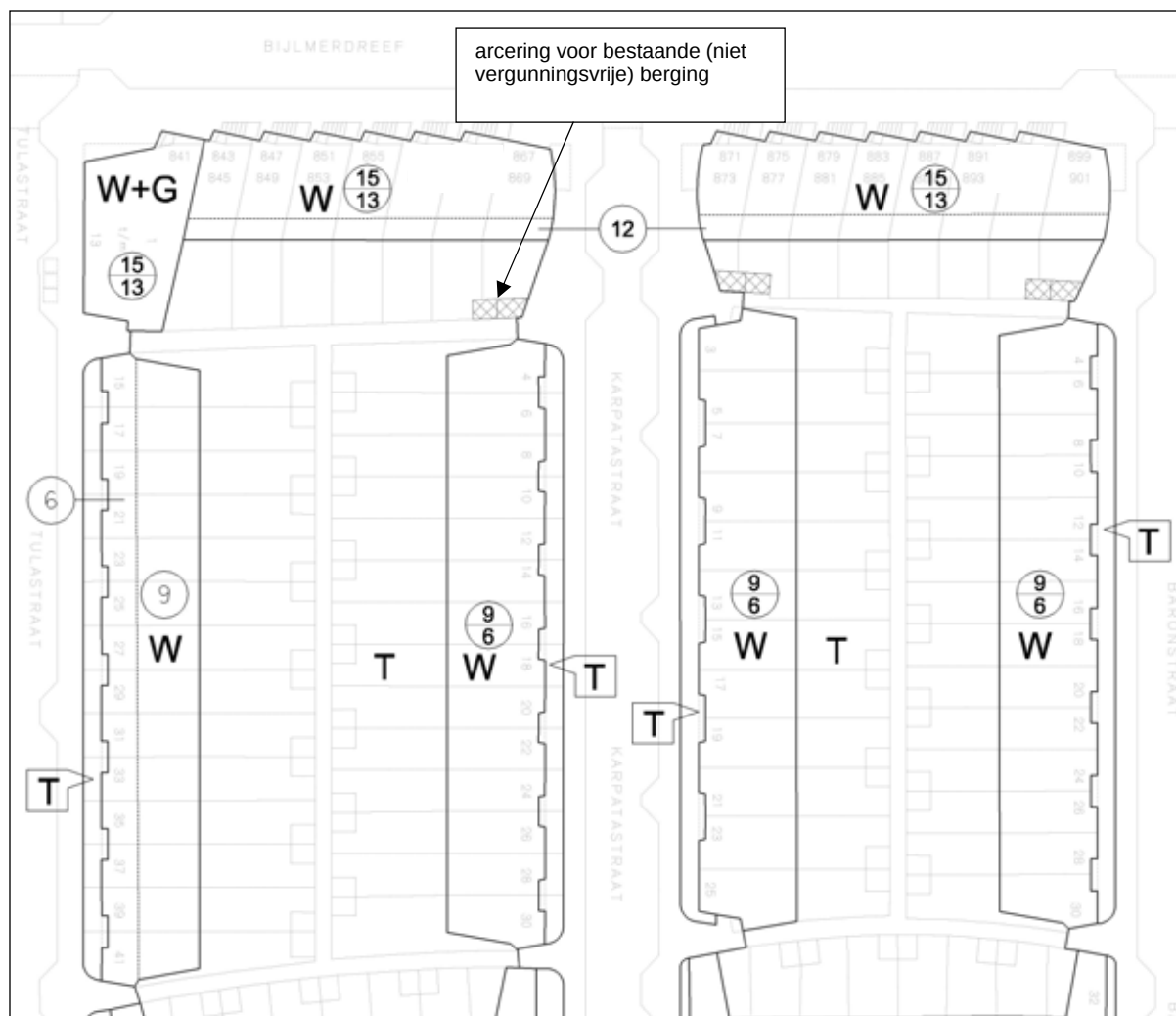
Voor bebouwing in tuinen moet onderscheid worden gemaakt in voortuinen en zij- en achtertuinten. Voortuinen grenzen direct aan openbaar toegankelijke ruimte. Een goede overgang tussen privé en openbaar is bij voortuinen daarom gewenst. Voorkomen moet worden dat eventuele bebouwing in voortuinen een nadelige invloed heeft op onder meer de sociale veiligheid (bijvoorbeeld doordat er geen zicht is op de straat) en de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld doordat bebouwing op hoeken het zicht belemmert). Bouwwerken, zoals schuttingen of hekjes, dienen daarom niet hoger te zijn dan 1 meter.

Zij- en achtertuinten hebben een sterk privé karakter en zijn veelal aan het zicht onttrokken. Hierdoor is de relatie tussen openbaar en privé van minder belang. Het realiseren van schuttingen van maximaal 2 meter hoog wordt hier aanvaardbaar geacht. De bestaande poorten ten behoeve van het afsluitbaar maken van de binnentuinen zijn hierdoor eveneens toegestaan. Het realiseren van aan- en uitbouwen of bergingen wordt in de achtertuinten onder voorwaarden toegestaan (zie paragraaf 2.1.1).

Het gebruik van voortuinen ten behoeve van het parkeren wordt in beginsel niet aanvaardbaar geacht vanwege de aantasting van de groene zoom die dat in diverse straten met zich mee zou brengen. In de bestaande situatie komt dit alleen als uitzondering in de stedenbouwkundige opzet voor in de hierboven genoemde straten. Alleen dit parkeergebruik wordt in dit bestemmingsplan toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in dit bestemmingsplan:

De bestaande tuinen zijn door middel van de bestemming "Tuinen" (T) op de plankaart weergegeven. Voor voortuinen (deze zijn gedefinieerd als de tuinen die, gezien vanaf de straat, voor de voorgevel van een woning zijn gelegen) geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter. Voor zij- en achtertuinen geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Voor gebouwen (bergingen en aan- en uitbouwen) is een aparte bouwregeling opgenomen, zie paragraaf 2.2.1). Parkeren in de voortuin is alleen toegestaan aan de E. Magnusstraat, de Joke Smitstraat en de A.A. de Lannoy - Willemstraat.



Afbeelding: uitsnede plankaart met voor- en achtertuinen

2.1.3 Winkelcentrum Ganzenpoort

Bestaande situatie:



Het winkelcentrum bestaat uit verschillende winkels en andere niet-woonfuncties in een plint met op bovenliggende lagen zowel woningen als kantoorruimte en is verspreid over twee afzonderlijke gebouwen. Het Annie Romeinplein aan de westzijde van het winkelcentrum wordt gebruikt voor een markt. Aan de westzijde van het Annie Romeinplein, het gebied "Gerenstein 3", wordt voorzien in nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte (zie paragraaf 2.2).

Afbeelding: winkelcentrum Ganzenpoort

Beleidsdoelstellingen:

Het winkelcentrum heeft een belangrijke functie voor de buurt en blijft uiteraard behouden. Om de kwaliteit van het winkelcentrum te bevorderen is het wenselijk dat alle winkels binnen het centrum Ganzenpoort zoveel mogelijk worden geconcentreerd. Hierdoor wordt een verspreiding van winkels en eventueel leegstand van het winkelcentrum tegengegaan. Om dezelfde reden wordt een uitbreiding van het winkelcentrum op dit moment evenmin wenselijk geacht. In de nota Detailhandel in Zuidoost wordt Ganzenpoort aangewezen als buurtcentrum en is aangegeven dat Ganzenpoort voldoende mogelijkheden heeft in de huidige omvang (zie ook paragraaf 3.4.2 van deze toelichting). Het winkelcentrum is specifiek bedoeld als buurtcentrum. Gezien het oppervlak van het winkelcentrum van circa 5.700 m² (bruto vloeroppervlak) is het winkelcentrum als buurtcentrum al aan de grote kant, aangezien een buurtcentrum doorgaans een oppervlak heeft van circa 4.000 m². Het is echter mogelijk dat, bijvoorbeeld door de vernieuwing van de Bijlmer, het draagvlak voor winkelveorzieningen in de toekomst groter zal worden. Uitbreiding van het winkelcentrum kan daardoor gerechtvaardigd zijn. Aan de noordzijde van het winkelcentrum is er ruimte voor deze eventuele uitbreiding doordat het bestaande gebouw aan het Ganzenhoefpad nr. 38 t/m 69 daarvoor bouwkundig geschikt is.

Bij een winkelcentrum horen ook andere functies als dienstverlening (bijvoorbeeld een schoenmaker of een reisbureau), maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijfjes en horeca. Dergelijke functies kunnen een ondersteunende functie voor de winkels hebben en worden daarom beperkt toegestaan in het bestemmingsplan. De hoofdfunctie moet een winkelfunctie zijn. Andere functies mogen niet de winkelfunctie verdringen en/of een te grote doorbreking vormen van het aaneengesloten winkelfront.

Daarnaast geldt als beleidsdoelstelling dat enkele functies die vanuit hun ruimtelijke uitstraling niet goed passen binnen de winkelcentra dienen te worden geweerd. Het gaat hierbij onder meer om telefoneerinrichtingen (belwinkels) en seksinrichtingen. Deze functies worden daarom, behoudens bestaande legale uitzonderingen, niet toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Detailhandel is overal op de begane grond van het winkelcentrum Ganzenpoort toegestaan. Andere bij een winkelcentrum behorende functies zijn eveneens toegestaan, maar daarbij is wel een maximum bruto vloeroppervlak opgenomen. Detailhandel buiten het winkelcentrum is alleen conform de bestaande situatie toegestaan. Als uitzondering hierop is bepaald dat uitbreiding van het winkelcentrum aan de noordzijde (op de begane grond van het gebouw aan het Ganzenhoefpad nr. 38 t/m 69) is toegestaan nadat het dagelijks bestuur het plan wijzigt volgens het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het dagelijks bestuur maakt alleen gebruik van deze bevoegdheid wanneer is aangetoond dat er voldoende draagvlak is voor de winkeluitbreiding.

2.1.4 Gemengde voorzieningen buiten Ganzenpoort

Bestaande / vergunde situatie:

Verspreid in het plangebied zijn diverse niet-woonfuncties, zoals een kapper of een videotheek, gevestigd. Deze “gemengde voorzieningen” komen met name voor langs de Bijlmerdreef (op de koppen van bebouwing) en in de plinten (eerste en tweede bouwlaag) van de hoogbouwflats. Ook in de woongebieden zijn gemengde voorzieningen gerealiseerd, waarbij het gaat om functies die een directe relatie hebben met de woning (huisgebonden beroepen). In het gebied Guldenkruis is een deel van de woningen hiervoor ook speciaal ontworpen, waarbij een deel van de woning geschikt kan worden gemaakt voor een werkfunctie (de zogenoemde “kangoeroe woningen”).

Beleidsdoelstellingen:

Gemengde voorzieningen worden toegestaan in de plinten van de daarvoor geschikte locaties langs de Bijlmerdreef. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de plinten van de “koppen” van de bebouwing en de overige plinten. De koppen zijn specifiek ontworpen voor niet-woonfuncties. Het realiseren van een woonfunctie in de plint komt in de bestaande situatie niet voor en is, vanuit een oogpunt van functiemenging en levendigheid, ook niet gewenst. Ook ter plaatse van het blok aan de Bijlmerdreef ten zuiden van het winkelcentrum worden op de begane grond alleen niet-woonfuncties nagestreefd. In de overige plinten worden zowel woningen als gemengde voorzieningen, zij het beperkt, aanvaardbaar geacht.

Voor wat betreft winkels buiten Ganzenpoort wordt een terughoudend beleid gevoerd (zie ook paragraaf 2.1.3). Detailhandel wordt daarom buiten het gebied Ganzenpoort niet toegestaan, behoudens bestaande legaal gerealiseerde situaties. Ook voor horeca wordt binnen de woongebieden een terughoudend beleid gevoerd. Nieuwe horecavestigingen zijn in beginsel niet wenselijk omdat deze ten koste kunnen gaan van het woon- en leefklimaat. Wel wordt horeca aan de westzijde van het Annie Romeinplein ruimtelijk aanvaardbaar geacht, gezien de directe relatie van het plein met het winkelcentrum en gezien de aanwezigheid van de markt. Wel geldt als randvoorwaarde dat de eventuele horecavestiging geen afbreuk doet aan het draagvlak voor de bestaande horeca binnen het winkelcentrum. Gezien de ligging bij de markt kan een buitenterras wenselijk zijn. Vanwege de nabijheid van woningen dienen dan in de terrasvergunning beperkingen te worden opgenomen met betrekking tot het tijdstip van opening en de omvang van het terras. Met het oog op de bezonning is de hoek van de centrumbaan zijde met de Bijlmerdreef de meest voor de hand liggende plek voor de horeca voorziening. Op dit moment is er geen concreet initiatief voor een horecavestiging aan het Annie Romeinplein. Omdat de wenselijkheid van een horecavestiging ter plaatse afhankelijk is van de concrete invulling ervan, is in dit bestemmingsplan bepaald dat een horecavestiging alleen is toegestaan na het doorlopen van een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO.

In de plinten van de hoogbouwflats zijn zowel woningen als gemengde voorzieningen eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Ook hier geldt dat detailhandel en horeca niet worden toegestaan.

In de plinten van de kantoorpanden worden, naast de kantoorfunctie, ook andere niet-woonfuncties ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Detailhandel en horeca zijn hier eveneens niet wenselijk.

Huisgebonden beroepen kunnen bijdragen aan een levendig karakter van de buurt en worden, mits deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat, toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De panden waar op de begane grond alleen een niet-woonfunctie wordt nagestreefd (op de koppen van de Bijlmerdreef) hebben de bestemming “Woningen boven Gemengde voorzieningen”. Op de begane grond zijn alleen niet-woonfuncties toegestaan. Het gaat daarbij om dienstverlening, kantoren, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

De bestaande kantoorpanden zijn met de bestemming “Kantoren boven Gemengde voorzieningen” weergegeven. Op de begane grond zijn behalve kantoren ook maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en dienstverlening toegestaan.

In de begane grond van de (overige) bebouwing langs de Bijlmerdreef worden niet-woonfuncties gemengd met woningen ruimtelijk beperkt aanvaardbaar geacht. De bestaande niet-woonfuncties zijn met de nadere aanduiding “gemengde voorzieningen toegestaan” weergegeven. Ook ter plaatse van de nieuwbouwprojecten “Klein Gooioord” en “Gerenstein 3” zijn niet-woonfuncties op deze wijze toegestaan. Op de begane grond zijn daardoor, naast woningen, ook dienstverlening, kantoren,

bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de plinten van de hoogbouwflats zijn niet-woonfuncties conform de bestaande situatie in de eerste twee bouwlagen toegestaan. Randvoorwaarde is dat maximaal 30% van het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de eerste twee bouwlagen voor niet-woonfuncties worden benut.

Huisgebonden beroepen zijn binnen alle woningen toegestaan. Als criterium is daarbij onder meer opgenomen dat het desbetreffende huisgebonden beroep niet ten koste mag gaan van de woonfunctie van de woning en de woningen in dezelfde straat. Maximaal 30% van het oppervlak van een woning mag voor een huisgebonden beroep worden gebruikt.

Op de plankaart is aangegeven op welke locatie (ten westen van het Annie Romeinplein) horeca is toegestaan na het doorlopen van een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO.

2.1.5 Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande situatie:

In het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Aan het Gulden Kruis is voortgezet onderwijs gevestigd. Op dit terrein worden op dit moment uitbreidingen gerealiseerd ten opzichte van de bestaande bebouwing (zie paragraaf 2.2).

Voor wat betreft de overige maatschappelijke voorzieningen gaat het onder meer om een politiebureau, een religieuze instelling en een buurthuis.

Beleidsdoelstellingen:

Maatschappelijke voorzieningen horen bij een woonwijk en worden toegestaan. Hierbij wordt rekening gehouden met de schooluitbreiding bij het Gulden Kruis. Op dit moment zijn er geen nieuwe plannen voor uitbreiding van bebouwing bekend. In het bestemmingsplan moet daarom worden uitgegaan van de bestaande situatie (na realisatie van de genoemde uitbreiding van de school bij Gulden Kruis).

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Alle (zelfstandige) maatschappelijke voorzieningen zijn met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" op de plankaart weergegeven. De uitbreiding van de school aan het Gulden Kruis is conform de verleende bouwvergunning toegestaan in dit bestemmingsplan.

2.1.6 Tankstation langs de Gooiseweg

Bestaande situatie:

In de bestaande situatie is langs de Gooiseweg een tankstation gerealiseerd aan beide zijden van de weg (Gooiseweg nr. 50 en 51). Beide tankstations zijn voorzien van een LPG-installatie. Het tankstation aan de oostzijde van de Gooieweg (nr. 51) ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Beleidsdoelstellingen:

Uit onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd is gebleken dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden en groepsrisico als gevolg van het LPG tankstation (zie paragraaf 5.4). In het onderzoek is daarbij uitgegaan van de bestaande doorzet van LPG van 600 m³/jaar. Een toename van de doorzet kan nadelige gevolgen hebben voor de externe veiligheid en is niet wenselijk. In de huidige milieuvergunning voor het tankstation is echter geen maximum doorzet voor LPG gesteld. Als gevolg van de in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer voorgestelde verdichting dient er rekening mee te worden gehouden dat het gebruik als LPG tankstation niet meer mogelijk is.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Het tankstation dat binnen het plangebied ligt is op de plankaart weergegeven met de bestemming "Benzinepomp" (Bp). De bebouwing is vastgelegd door middel van een bouwvlak. Om te voorkomen dat de doorzet van het LPG tankstation wordt verhoogd zal de milieuvergunning in overleg met de eigenaar/rechthebbende van het tankstation worden aangepast zodat de doorzet is begrensd. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een eventuele beëindiging van het gebruik als LPG tankstation door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer het tankstation meer dan een jaar

niet meer voor LPG wordt gebruikt is het dagelijks bestuur bevoegd het plan te wijzigen zodat geen nieuwe LPG installatie meer is toegestaan.

2.1.7 Verkeer en parkeren

Bestaande situatie:

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via met name de Gooiseweg, de Bijlmerdreef en de Groesbeekdreef. De woningen worden verder ontsloten via 30 km/u wegen. Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets of te voet. Binnen het plangebied bevinden zich diverse fiets- en voetverbindingen. Het plangebied is eveneens goed bereikbaar per openbaar vervoer (de metrolijn 53 en per bus).

Binnen het plangebied wordt op verschillende wijzen geparkeerd: ten behoeve van de laagbouwoningen wordt veelal geparkeerd in de openbare ruimte en onder overkappingen in tuinen. Ten behoeve van de hoogbouwoningen wordt geparkeerd in de hiervoor bestemde parkeergarages. Voor wat betreft de openbare ruimte geldt dat het parkeren langs veel straten tot de mogelijkheden behoort. Bij het winkelcentrum Ganzenpoort is in het westelijke blok een binnenplaats voor parkeren ingericht. Aan de oostzijde van Ganzenpoort (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) wordt de ruimte onder de metrobaan benut voor parkeren.

Beleidsdoelstellingen:

De bestaande doorgaande wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van de wijk/stad en dienen te worden behouden. Het bestemmingsplan dient de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer niet in de weg te staan. Het bestemmingsplan dient (het behoud van) een sluitende parkeerbalans mogelijk te maken. De bestaande parkeerplaatsen worden positief bestemd. De bestaande parkeergebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van het parkeren te worden gebruikt. Ter plaatse van de Centrumbaan wordt in het nieuwe maaiveldontwerp rekening gehouden met de realisatie van extra parkeerplaatsen.

Het ontwerp en de aanleg van het maaiveld van Gravestein dateert van 1997-1998 en is tot stand gekomen in het kader van de renovatie van deze flat. Op dat moment was nog geen sprake van een helder afgebakend parkeerbeleid. Kengetallen voor het aantal parkeerplaatsen per woning werden onder meer beïnvloed door het feitelijk autobezit in de flat en de verwachte toename ervan. Het aantal parkeerplaatsen is daarom destijds gesteld op 0,5 parkeerplaats per woning. Omdat toename van het autobezit werd (en wordt) verwacht is in het maaiveldontwerp voor Gravestein rekening gehouden met de aanleg van 67 extra parkeerplaatsen in het noordelijk deel van de hof en ten oosten van Gravestein.

Mede door de grote parkeerdruk rond het winkelcentrum, vooral op marktdagen, is beleidsmatig afgesproken dat na de afronding van de vernieuwingsoperatie de parkeersituatie zal worden geëvalueerd en getoetst aan het in 2001 vastgestelde parkeerbeleid. Dat zal zijn na de realisatie van Gerenstein III en de aanleg van de centrumbaan. Aanleg van de in reserve gehouden parkeerplaatsen en mogelijk extra parkeervoorzieningen zijn dan niet ondenkbaar.

Voor de school aan Gulden Kruis (Openbare Schoolgemeenschap Bijlmer) moet het parkeren op eigen terrein kunnen worden opgelost. Hier is bij het bepalen van de parkeerbalans in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Gulden Kruis (1994) van uitgegaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De bestaande wegen zijn in dit bestemmingsplan conform de bestaande situatie toegestaan. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke maatregelen zijn voorgesteld, zijn er geen nadelige gevolgen voor de ontsluiting per auto te verwachten. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer en voor langzaam verkeer.

De bestaande parkeervoorzieningen zijn toegestaan in dit bestemmingsplan. De parkeergarages zijn met een afzonderlijke bestemming aangegeven. Ter plaatse is alleen het gebruik ten behoeve van parkeren toegestaan. Parkeerplaatsen op het maaiveld (langs de weg) zijn eveneens conform de bestaande situatie toegestaan binnen de bestemming "Verkeersareaal" (Va). Voor parkeren in tuinen zie paragraaf 2.1.2. Op het terrein van de school aan Gulden Kruis zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.

2.1.8 Water en groen

Bestaande situatie:



Het plangebied bestaat voor een groot deel uit groenvoorzieningen. Verder zijn diverse (aanzienlijke) waterpartijen gerealiseerd. Het gaat hier om sierwater, er wordt geen water gebruikt voor (recreatief) varen of voor ligplaatsen van woonboten.

Afbeelding: groene hoven en sierwater rondom de flats

Beleidsdoelstellingen:

Het bestaande openbaar groen draagt bij aan de kwaliteit van het gebied en dient te worden behouden. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de nieuwe inrichting van enkele gebieden die op dit moment wordt of op korte termijn zal worden uitgevoerd. Om waterhuishoudkundige redenen is het dempen van oppervlaktewater ongewenst (zie paragraaf 5.5). Wel worden bruggen (en verkeersareaal) conform de bestaande situatie toegestaan. Het in gebruik nemen van water als ligplaats voor (onder meer) woonboten is eveneens ongewenst. Het realiseren van nieuw oppervlaktewater, met name in groengebieden, moet tot de mogelijkheden behoren. Ook eventuele natuurlijke fluctuaties in de oevers moeten tot de mogelijkheden behoren.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De bestaande waterpartijen zijn met de bestemming "Water" (Vw) op de plankaart weer te geven. Bruggen zijn door middel van een nadere aanduiding op de plankaart toegestaan. Binnen de bestemming "Water" (Vw) is het gebruik als ligplaats voor onder meer woonboten en demping van water als verboden gebruik aangemerkt. Binnen diverse bestemmingen, waaronder de bestemming "Groenvoorzieningen" (G), is de realisatie van nieuw oppervlaktewater in beperkte mate mogelijk.

2.1.9 Kinderboerderij

Bestaande situatie:



Aan de noordoostzijde van het plangebied is een kinderboerderij gerealiseerd. Deze bestaat uit een gebied met diverse gebouwtjes en een gebied met alleen een paardenbak.

Afbeelding: kinderboerderij t.o.v. Ganzenpoort

Beleidsdoelstellingen:

De kinderboerderij past goed binnen de omgeving en heeft een waardevolle recreatieve functie. Voorzien wordt in behoud van de kinderboerderij. Eventuele vervangende nieuwbouw van de bestaande gebouwtjes moet tot de mogelijkheden behoren. Daarbij is een beperkte uitbreiding van het bestaande bebouwingsoppervlak mogelijk. Wel moet het gebied een groen en open karakter houden. Nieuwbouw is niet toegestaan in het noordelijk bestemmingsvlak, aangezien dit gebied alleen wordt gebruikt voor het houden van paarden en hier in de bestaande situatie geen gebouwen aanwezig zijn.

Vertaling beleidsdoelstellingen in dit bestemmingsplan:

De kinderboerderij (beide deelgebieden) is conform de bestaande situatie toegestaan. De situering van de grootste drie bestaande gebouwtjes is door middel van bouwvlakken vastgelegd. Ook is de bestaande bouwhoogte vastgelegd. De overige bouwsels zijn veel kleiner en daarom niet op hun plaats vastgelegd. Ze zijn wel toegestaan als recht, waarbij is bepaald dat maximaal 100 m² aan extra bebouwing is toegestaan (het bestaande bebouwingsoppervlak is circa 400 m², in dit bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlak van maximaal 500 m² toegestaan. Indien deze kleine opstallen vervangen zouden worden is het mogelijk dat ze elders op het terrein van de kinderboerderij worden geplaatst, dit met uitzondering van het paardenbak gedeelte, waar geen gebouwen op zijn toegestaan.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vinden diverse nieuwe ontwikkelingen plaats. Het gaat om ontwikkelingen waarvoor al een bouwvergunning is verleend dan wel op korte termijn wordt verleend op grond van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt daarom feitelijk, behoudens de in paragraaf 2.1.1. genoemde woninguitbreidingen, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn de lopende ontwikkelingen die op dit moment plaatsvinden uiteraard opgenomen in dit bestemmingsplan. Hieronder wordt beschreven om welke ontwikkelingen het gaat.

2.2.1 Klein Gooioord

“Klein Gooioord” is het gebied direct ten zuiden van de Bijlmerdreef, ter hoogte van de bestaande flat Gooioord. Voor het gebied Klein Gooioord is een bouwvergunning verleend voor gestapelde woningen (appartementen) met niet-woonfuncties in de plint. De plint bestaat in dit geval uit de eerste twee bouwlagen, d.w.z. de begane grond en de eerste verdieping.

De nieuwbouw is op dit moment in aanbouw. In dit bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de vergunde situatie, welke gedetailleerd op de plankaart is vastgelegd. Hierbij is onder meer rekening gehouden met de in paragraaf 2.1. genoemde beleidsdoelstellingen ten aanzien van woningen en gemengde functies.

2.2.2 Nieuwbouw school aan Gulden Kruis

Op het terrein van de bestaande school aan Gulden Kruis is een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding van de bestaande gebouwen, waaronder een nieuwe gymzaal. De nieuwbouw is in dit bestemmingsplan toegestaan conform de verleende bouwvergunning.

2.2.3 Gerenstein 3

“Gerenstein 3” is het gebied direct ten noorden van de Bijlmerdreef, ter hoogte van het Annie Romeinplein. Voor dit gebied is in 2002 een Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld. Het SP bestaat uit het “Dreefblok 3” (het gebied ter plaatse van de voormalige parkeergarage Gerenstein) en uit de “Politiekavel” (de kavel ten westen van het politiebureau). Voor de politiekavel bestaat op dit moment geen initiatief voor een nieuwe ontwikkeling. In dit voorontwerp bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de bestaande situatie. Voor de nieuwbouw langs de dreef wordt qua maat en schaal in veel opzichten op het eerder gerealiseerde en meer westelijk gelegen blok langs de Bijlmerdreef aangesloten. Ook voor het nieuwe blok is het de bedoeling om aan de Bijlmerdreef het stedelijk karakter te benadrukken. Met voordeuren en duidelijke functies aan de straat wordt levendigheid en sociale controle geboden. De rooilijn van de beoogde nieuwbouw aan de zijde van de Bijlmerdreef ligt bij benadering gelijk met de bestaande bebouwing.

Onderscheid is te maken in de bebouwing van het blok aan de zijde van de Bijlmerdreef en de bebouwing aan de noordzijde (het Ganzenhoefpad). Aan de zijde van de Bijlmerdreef wordt voorzien in gestapelde woningen, bestaande uit 5-6 bouwlagen met een hoogteaccent op de hoek van de Bijlmerdreef met de sport- en spelbaan (zie paragraaf 2.1) bestaande uit 9 bouwlagen. De bebouwing aan het Ganzenhoefpad bestaat uit eengezinswoningen met 3 bouwlagen en een bijzondere bouwlaag.

In het SP wordt voor de nieuwbouw primair uitgegaan van een woonfunctie. Voor de gestapelde bebouwing langs de Bijlmerdreef en het Annie Romeinplein worden op de begane grond behalve woningen ook niet-woonfuncties, zoals kantoren, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, toegestaan.

In de bestaande situatie is een gebouw voor stadsverwarming op deze locatie gerealiseerd. In het SP wordt uitgegaan van het integreren van dit bestaande gebouw in de nieuwbouw.

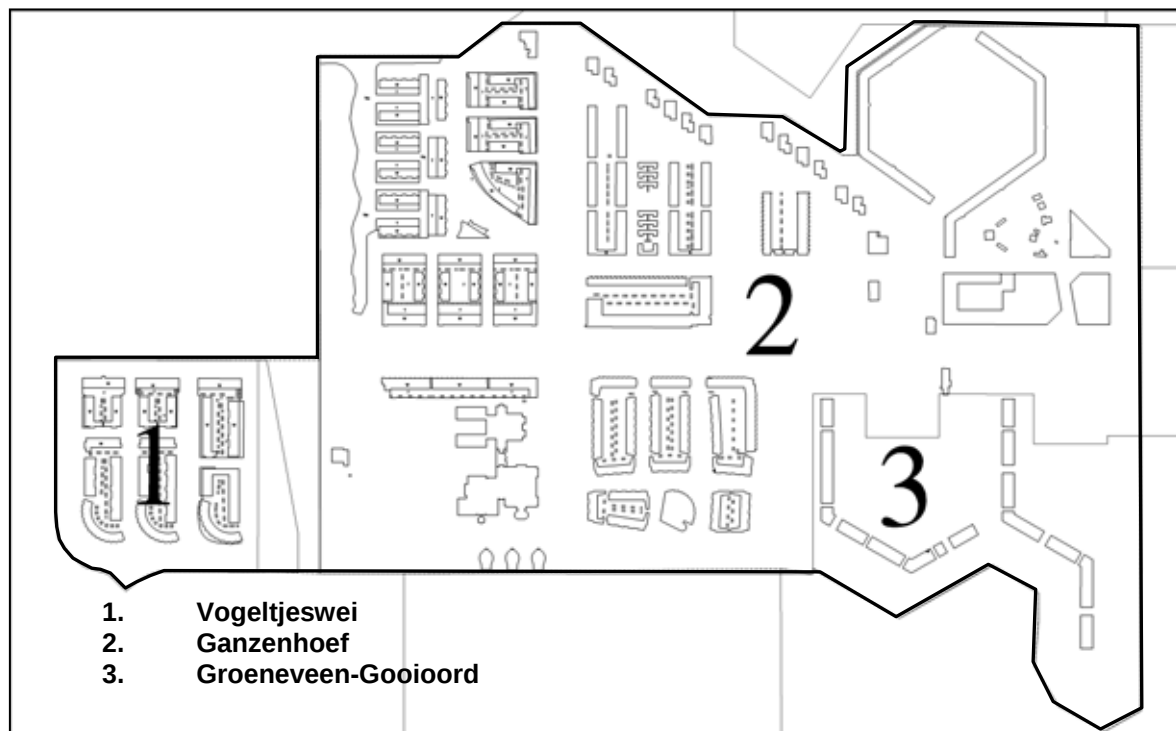
De nieuwbouw is in dit bestemmingsplan toegestaan conform het SP en de verleende bouwvergunning.

2.2.4 Warmte overdrachtsstation Geinwijk

Er is een bouwaanvraag binnengekomen voor een warmte overdrachtsstation (een nutsvoorziening) ter plaatse van Geinwijk, op de hoek van de I. Richaardstraat en Guldenkruis. Gezien het algemeen belang van een dergelijke voorziening wordt hieraan planologisch medewerking verleend. De voorziening is daarom toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

3. Plankader

3.1 Geldende bestemmingsplannen



Afbeelding: overzicht geldende bestemmingsplannen

3.1.2 Bestemmingsplan Vogeltjeswei

Voor het ten westen van de Gooiseweg gelegen deel van plangebied geldt het bestemmingsplan “Vogeltjeswei”. Dit bestemmingsplan is op 11 maart 1997 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Zuidoost in Amsterdam en op 27 juni 1997 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de Bijlmerdreef en ten westen van de Gooiseweg en grenst aan het Bijlmerpark. Het plangebied wordt begrensd door een waterloop in het westen, het talud van de Gooiseweg in het oosten, het Bijlmerpark in het zuiden en de Bijlmerdreef in het noorden. Het bestemmingsplan maakt realisatie van minimaal 235 nieuwe woningen, waarvan ten minste 170 laagbouw woningen, mogelijk. De maximale bouwhoogte aan de Bijlmerdreef is 15 meter, de maximale bouwhoogte voor de overige woningen is 11 meter. Alle woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

3.1.3 Bestemmingsplan Ganzenhoef

Voor het grootste deel van het plangebied “Ganzenhoef/Vogeltjeswei” is het bestemmingsplan “Ganzenhoef” vigerend, vastgesteld op 1 november 1994 door de deelraad van stadsdeel Zuidoost te Amsterdam en op 20 januari 1998 is het bestemmingsplan goedgekeurd bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (GS). Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Het plangebied Ganzenhoef, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft bevindt zich in de Bijlmermeer, is globaal gelegen tussen de Gooiseweg in het westen en het metrostation in het oosten, ter weerszijden van de Bijlmerdreef. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Ganzenhoef mogelijk, waarvoor op 13 juni 1993 door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuidoost te Amsterdam een structuurschets is vastgesteld. De ontwikkeling bestaat uit sloop van de bestaande woonwijken Geinwijk en Gerenstein en het voormalige winkelcentrum Ganzenhoef.

Ten noorden van de Bijlmerdreef wordt één nieuwe woonbuurt met bijbehorende ontsluiting en groenvoorzieningen en een nieuw winkelcentrum ter hoogte van het Metrostation Ganzenhoef voorzien.

Ten zuiden van de Bijlmerdreef zijn woningbouw, centrum- en educatieve voorzieningen gepland en ten oosten van de metrolijn is de bestemming "Educatieve voorziening/bedrijven" (E/B) opgenomen.

3.1.1 Bestemmingsplan Groeneveen-Gooioord

Voor het gebied van en rondom de flats Groeneveen en Gooioord geldt het bestemmingsplan "Groeneveen-Gooioord". Dit bestemmingsplan is op 6 oktober 1998 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Zuidoost te Amsterdam en op 11 mei 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het bestemmingsplan is gericht op gedeeltelijke sloop van de parkeergarages Groeneveen en Gooioord, het creëren van nieuwe parkeergelegenheid en verbetering van de flatwoningen Groeneveen en Gooioord. Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch instrumentarium om de realisering van de vernieuwingsplannen voor de woongebouwen Groeneveen en Gooioord en omgeving mogelijk te maken. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Bijlmerdreef in het noorden, de Groesbeekdreef in het westen, een waterloop in het zuiden en de metrobaan in oosten.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: woningen, tuinen, openbaar verblijfsgebied en een parkeerzone in het noorden. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen voor het realiseren van niet-woonfuncties in de hoogbouw op de eerste en tweede bouwlaag en daar waar met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven voor maatschappelijke voorzieningen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming "Wonen" (W) is 34 meter. De vernieuwing van de woongebouwen Groeneveen en Gooioord en het creëren van nieuwe parkeergelegenheid is afgerond.

In het plangebied Ganzenhoef mogen 1400 woningen, detailhandel, horeca, kantoren, educatieve voorzieningen (en bedrijven) en overige voorzieningen bestaande uit sociaal-cultureel, recreatie, sport en ondergeschikte horeca worden gerealiseerd. De ontwikkelingen in het kader van de stedelijke vernieuwing zijn grotendeels conform het bestemmingsplan gerealiseerd. Een aantal projecten zijn op dit moment nog in fase van bouw aanvraag of in aanbouw.

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Het beleid van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening is vorm gegeven in de Nota Ruimte. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering
- uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Amsterdam valt binnen het gebied van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Daarin zijn m.b.t. het water in de stad de volgende aangrijpingspunten benoemd:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Op 30 september 2004 is de Nota Mobiliteit vastgesteld. De nota is een uitwerking van de Nota Ruimte voor wat betreft de verkeers- en vervoerstema's. De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Naast het ruimtelijk beleid is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu, flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5 (Uitvoerbaarheid).

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland-Zuid

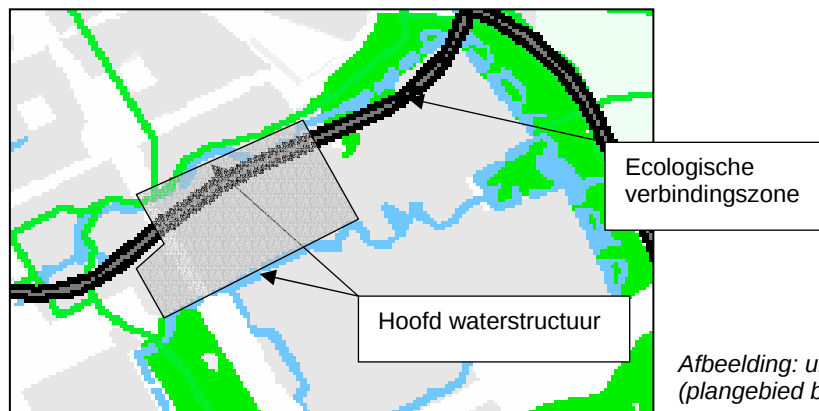
Het streekplan "Noord-Holland-Zuid" is vastgesteld op 17 februari 2003. Het provinciale beleid ten aanzien van Amsterdam in relatie tot de regio wordt door Gedeputeerde Staten uitgewerkt in een door hen, op basis van het Amsterdamse structuurplan, op te stellen uitwerkingsplan. Het structuurplan van Amsterdam (zie paragraaf 4.3) heeft daarom de status van een streekplan.

3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" is een ruimtelijk plan waarin het beleid van de gemeente Amsterdam is vastgelegd. Het ruimtelijk beleid zoals in het structuurplan beschreven is gericht op de periode tot en met 2010.

Het plangebied is blijkens het structuurplan aangewezen als gemengd stedelijk woon-werkgebied. In deze gebieden wordt overwegend gewoond waarbij menging met kleinschalige functies aanwezig is of moet worden nagestreefd. De komende 10 jaar zal de stedelijke vernieuwing met name in de naoorlogse gebieden voor verandering zorgen.

De noordelijk en zuidelijk gelegen waterlopen welke tevens de plangrenzen vormen van het plangebied maken volgens het structuurplan onderdeel uit van de hoofdwaterstructuur in Amsterdam. De hoofdwaterstructuur bevat structuurbepalende wateren en wateren die vanuit ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige redenen van gemeentelijk belang zijn. Deze moeten zoveel mogelijk worden beschermd. Demping van deze wateren is niet mogelijk, uitbreiding is mogelijk onder ruimtelijke voorwaarden.



Afbeelding: uitsnede plankaart structuurplan
(plangebied bestemmingsplan is omlijnd)

In het noordelijke deel van het plangebied is tevens een ecologische verbindingszone van grootstedelijk belang gelegen. Deze maken de verspreiding van dier- en plantensoorten over en door de stad mogelijk. Deze verbindingen zullen in de toekomst beschermd en verder versterkt worden. Stadsdelen zijn verantwoordelijk voor het bewaken en versterken van ecologische structuren op lokaal niveau.

In het plangebied zijn de Gooiseweg en het fietspad ten oosten van de Rosa Luxemburgerstraat aangewezen als respectievelijk hoofdnet auto en fiets. Het gemeentelijk beleid is erop gericht Amsterdam bereikbaar te houden en het fietsgebruik te stimuleren.

3.4 Stadsdeelbeleid

3.4.1 Ruimtelijk Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam.

In 2003 heeft het stadsdeel het Ruimtelijk Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam opgesteld (eindrapport van 11 juni 2003). Het doel van het plan is om een onderbouwde bijdrage te leveren aan de invulling op lokaal niveau van een concurrerend economisch vestigingsklimaat van de Bijlmermeer en Gaasperdam.

In het beleidsplan wordt, voorzover relevant voor dit bestemmingsplan, genoemd dat gestreefd wordt naar de groei van bedrijvigheid voor wat betreft het aantal arbeidsplaatsen. Dit kan eventueel door middel van nieuwe bedrijfsvestigingen. Door middel van differentiatie van bedrijfsvestigingen dient te worden bewerkstelligd dat de buurteconomie minder kwetsbaar is voor conjunctuurschommelingen. Differentiatie betekent meer variatie in bedrijfssectoren, een zwaarder accent op "business-to-business-bedrijvigheid" (naast de consument-gerichte bedrijvigheid), meer bedrijven met een bovenlokale markt en eventueel meer grotere commerciële bedrijven.

Op de korte termijn (binnen 5 jaar) dient een passend en afzetbaar aanbod van bedrijfsruimten voor met name lokale bedrijvigheid te worden ontwikkeld.

Op de langere termijn, wanneer de Bijlmermeer en Gaasperdam meer bekend staan als aantrekkelijk economische vestigingsplaats is het beleid daarnaast gericht op een bredere markt met onder meer middengrote en grotere kantoren.

In het beleidsplan wordt genoemd dat de ruimtelijke reservering voor economische activiteiten die het stadsdeel in verschillende plannen heeft opgenomen veel ruimer is dan markttechnisch op korte termijn ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorruimte dient daarom behoedzaam en gefaseerd te worden aangepakt.

De in het beleidsplan voorgestelde ruimtelijk economische richtstructuur voor de Bijlmermeer en Gaasperdam kent drie belangrijke onderdelen:

- een aantal sterke concentraties van economische en publieksfuncties;
- economische ontwikkelingsassen langs de "dreven";
- kleinschalige economische activiteiten verspreid in de buurt, met name in plinten en woon-werkwoningen.

Genoemd wordt dat de winkelcentra belangrijke sterke concentraties van activiteiten zijn. Naast detailhandelsvestigingen zijn hier ook horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Deze sterke concentraties functioneren blijkens het beleidsplan over het algemeen goed en moeten daarom worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Voor veel bedrijven is een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van een locatie een belangrijk onderdeel van een goede bedrijfsomgeving. De dreven zijn daarom geschikt als ontwikkelingsassen.

Voorts wordt genoemd dat binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid moet worden geboden om kleinschalige economische activiteiten in de woonomgeving te ontplooien, binnen bepaalde milieugrenzen. Hierbij wordt gedacht aan woon-werkwoningen en plintruimten onder de flats.

3.4.2 Detailhandel in Zuidoost

In augustus 2003 is de nota "Detailhandel in Zuidoost" opgesteld.

In deze nota wordt verkend hoe de gewenste detailhandelsstructuur van het stadsdeel Zuidoost er voor de komende jaren uit ziet.

Hierbij worden diverse opgaven en randvoorwaarden genoemd voor de detailhandel in Zuidoost. Voor het bestemmingsplan zijn met name de volgende punten relevant:

- Aanbod en winkelformule samenstelling: de omvang en aard van de beschikbare winkels en diensten zijn van belang, net als de diversiteit en kwaliteit van het aanbod. Er dient zoveel mogelijk sprake te zijn van een marktconform aanbod, waarbij de omvang van het winkelcentrum is afgestemd op de omvang van de markt.
- De winkelcentra dienen goed per auto bereikbaar te zijn, bijvoorbeeld met gratis parkeergelegenheid.
- Naast op het winkelgebied aansluitende horecafiliteiten kunnen andere sociale en culturele vermaakmogelijkheden van toegevoegde waarde zijn voor het winkelcentrum.

Voorts wordt genoemd dat binnen de buurtwinkelcentra de laatste jaren een scheve verdeling is ontstaan tussen detailhandelsfuncties en horecafuncties, doordat het aandeel horeca te hoog is. Aanbevolen wordt op korte termijn juridische instrumenten beschikbaar te stellen die het mogelijk maken het horeca aanbod te sturen.

Voor het winkelcentrum Ganzenpoort wordt genoemd dat dit winkelcentrum ook in de toekomst is aangewezen als een “buurtcentrum”, en dat geen aanpassingen in het oppervlakte (vergroting) wenselijk is. Het winkelcentrum heeft distributief gezien voldoende mogelijkheden in de huidige omvang. Genoemd wordt dat de branchering van het winkelcentrum en de parkeergelegenheid verbeterd kunnen worden.

Voor wat betreft solitaire detailhandel wordt genoemd dat het niet wenselijk is om deze in aantal en/of omvang uit te breiden.

3.4.3 Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond

De stadsdeelraad heeft in 1989 de nota inzake “Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen” vastgesteld. De hoofdlijn van deze nota is dat het stadsdeel positief staat tegenover de wens om tuinen uit te breiden, mits het algemeen belang niet wordt geschaad. De volgende aspecten zijn hierbij blijkens de nota van belang:

- Eigendomssituatie: Er is de voorkeur om tuinuitbreidingen via erfpachttuitgifte te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat door tijdelijke huurovereenkomsten telkens herinrichting van openbaar groen is vereist;
- Stedenbouwkundige opzet en groenstructuur: De groenstructuur in een wijk, buurt of een deel daarvan vormen vaak een essentieel onderdeel van het totale stedenbouwkundige ontwerp. Tuinuitbreidingen op grote schaal kunnen deze structuur in wezenlijke zin aantasten. Gestreefd wordt daarom middels een globaal plankader aan te geven waar tuinuitbreidingen ongewenst zijn.
- Beheer en onderhoud van het overblijvende openbare groen, waterlopen, openbare weg, en kabels en leidingen: Bij het bepalen van de grenzen van eventuele tuinuitbreidingen moet het ontstaan van hogere onderhoudskosten, bijvoorbeeld doordat versnipperde stukken openbaar groen over blijven, worden voorkomen.

Gezien het bovenstaande zijn in de nota de volgende criteria opgenomen waaraan de mogelijkheid tot tuinuitbreidingen wordt getoetst:

- De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan;
- De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel;
- De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening gehouden worden met de mogelijke toename van de onderhoudskosten van openbaar groen, wegen paden en waterlopen;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen.

3.4.4 (Herijking) Parkeernota Zuidoost

In deze nota wordt onder meer bekeken waar en wanneer regulering van parkeren moet worden ingevoerd. Geconcludeerd wordt dat betaald parkeren vooralsnog niet wordt ingevoerd en dat een nader onderzoek naar parkeerregulering nodig is.

3.4.5 Welstandsnota

In 2004 heeft het stadsdeel de Welstandsnota opgesteld. In de nota worden welstandscriteria voor het gehele stadsdeel genoemd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt per deelgebied. Voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het om de deelgebieden "Vogeltjeswei", "Ganzenhoef centrum", "Guldenkruis", "Gooioord en Groeneveen" en "Gerenstein". De flat aan de noordzijde van het plangebied (Gravenstein) valt onder "Vernieuwing G-buurt".

In de Welstandsnota wordt als criterium genoemd dat eventuele woninguitbreidingen, zoals dakopbouwen, moeten aansluiten op de bestaande "trendsetters". Hiermee kan worden bewerkstelligd dat de stedenbouwkundige eenheid van het gebied behouden blijft. In dit bestemmingsplan wordt aangesloten op het beleid van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.1.1).

3.4.6 Structuurvisie Zuidoost

Het stadsdeel werkt volop aan de stedelijke vernieuwing van de Bijlmer. De uitvoering van de plannen zal zeker tot 2010 de aandacht krijgen. Om te kunnen anticiperen op de periode na 2010 is de structuurvisie "Zuidoost Open Huis" vastgesteld. 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. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste thema's van de structuurvisie.

Wonen, werken en voorzieningen

- In 2020 moet het zuidoost een grote diversiteit in woningen en woonmilieus herbergen om moet de omvang van de woningvoorraad stelselmatig worden vergroot. Het imago van Zuidoost als woongebied moet sterkt worden verbeterd door voortdurende aandacht voor openbare orde en veiligheid, investeringen en beleid voor goede sociale basisvoorzieningen.
- Er zij na 2010 circa 5000 woningen gebouwd in Zuidoost. Voor een deel zijn deze woningen gerealiseerd nabij knooppunten van openbaar vervoer, en voor een deel rondom Gaasperdammerweg en het daarvan ten zuiden gelegen Gaasperdam.
- In de woongebieden moet er meer ruimte komen voor kleinschalige economie en startend ondernemerschap. Het gaat specifiek om buurten die daaraan behoefte hebben en waar deze functie kan zorgen voor de gewenste levendigheid en sociale controle.
- Waar gewenst worden de mogelijkheden onderzocht van het thematiseren van buurten om het faciliteren van bepaalde economische functies eenvoudiger te kunnen maken. Gedacht kan worden aan horeca/leisure of zakelijke dienstverlening die meer dan alleen de buurt voorzien.
- Kleine winkelcentra transformeren in centra met een andere of brede functie op sociaal of cultureel terrein al dan niet in combinatie met commerciële buurtvoorzieningen.

Verkeer en vervoer

- Samen met buurgemeenten en de centrale stad wordt er een zodanige verkeersstructuur vastgesteld dat de groei van het autoverkeer in het stadsdeel gekanaliseerd wordt en bestaande knelpunten opgelost.
- De regionale bereikbaarheid van Zuidoost over de weg moet worden verbeterd. Er wordt daarom meegewerkt aan de verbreding van de Gaasperdammerweg.
- Om de groei van het autoverkeer te beperken is een pakket van maatregelen bedacht. Het gaat daarbij om maatregelen als uitbreiding van openbaar vervoer met hoogwaardige en frequente busdiensten in de spits, intensief en gemengd ruimtegebruik bij openbaar vervoerknooppunten, invoering van parkeerbeleid en prijsbeleid, stimulering van het fietsgebruik, toepassing van nieuwe informatiesystemen en een vernieuwde organisatie van de bereikbaarheid in nauwe samenhang met het bedrijfsleven.

Groen, water en milieu

- In 2020 is in Zuidoost het groen afgenomen ten opzicht van 2005. De grote parken zijn echter behouden en met uitvoering van een actieplan voor het groen is meer kwaliteit en differentiatie gekomen. Beeld en gebruiksmogelijkheden van stadspark, randpark, wijkpark en regionaal park zijn onderling verschillend en toegesneden op de functie.
- Gelijk opgaand met de stedelijke ontwikkeling in Zuidoost is de bergingscapaciteit van het watersysteem uitgebreid. Water is daarbij gepromoveerd van een op te lossen probleem tot een drager van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.
- Er worden maatregelen getroffen om tegenwicht te bieden aan het groeiende autoverkeer in en naar het stadsdeel door bevordering van het openbaar vervoergebruik en concentratie van functies die veel verkeer aantrekken rond knooppunten van openbaar vervoer.
- In 2020 zijn er uiteenlopende maatregelen getroffen om een goede luchtkwaliteit te waarborgen en om een toename van geluidhinder door met name autoverkeer te beperken. Als voorbeeld van een belangrijke bijdrage wordt genoemd de inpassing van de Gaasperdammerweg.
- In 2020 is extra aandacht nodig voor de risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen zoals LPG.

In het structuurvisie zijn geen toekomstige ontwikkelingen genoemd die direct een relatie hebben met het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei. In de structuurvisie gaat het bovendien om ontwikkelingen op een langere termijn waarvoor de planvorming nog verder uitgewerkt moet worden. Lopende ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatsvinden en waarvoor al een bouwvergunning is verleend dan wel op korte termijn wordt verleend staan beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei aansluit op de ruimtelijke visie van het stadsdeel zoals weergegeven in de structuurvisie "Zuidoost Open Huis".

4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

4.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (deel I), voorschriften (deel II) en een toelichting.

4.2 Opbouw voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen. In het eerste onderdeel (Algemene bepalingen) worden inleidende voorschriften, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de voorschriften dienen te worden gemeten.

In het tweede onderdeel (voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de voorschriften opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde deel (overige voorschriften en bijzondere bepalingen) omvat een aantal voorschriften, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

4.3 Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn als volgt opgebouwd. Het eerste lid bevat een doeleindenomschrijving, waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een vrijstelling door het dagelijks bestuur.

In enkele artikelen is een vorm van gebruik, gezien de onwenselijkheid ervan, expliciet als verboden aangemerkt. Het gaat bijvoorbeeld om het gebruik van water als ligplaats voor woonboten.

4.4 Toelichting per artikel

algemeen

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

Het kan voorkomen dat er een aanvraag is voor een nieuwe functie die niet gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften. Er moet dan worden gekeken of de functie past binnen het toegestane gebruik.

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van niet expliciet benoemde functies. Per functie is toegelicht hoe deze functies gerubriceerd moeten worden.

Apotheek:

Dit is een voorziening waar medicijnen op recept worden verstrekt. Deze functie is volgens jurisprudentie aan te merken als een medische voorziening. Binnen dit bestemmingsplan zijn op diverse locaties maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen ook medische voorzieningen (zie artikel 1 van de voorschriften). Een apotheek is dus toegestaan binnen dit bestemmingsplan in de bestemmingsvlakken waar maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Atelierwoning:

Binnen het stadsdeel zijn op diverse locaties woningen gerealiseerd waarvan een deel (bijvoorbeeld de begane grond) ten behoeve van een atelier wordt gebruikt. Een atelier is een maatschappelijke voorziening. Het bestemmingsplan maakt op twee manieren atelierwoningen mogelijk. Voorzover het atelier niet meer dan 30% van de woning in beslag neemt en het atelier geen onevenredige afbreuk doet aan de woning valt het atelier onder een "huisgebonden beroep" (zie art. 1 van de voorschriften). Het

uitoefenen van aan huisgebonden beroepen is in alle woningen toegestaan. Ateliers die niet vallen onder de definitie van “huisgebonden beroep” zijn apart als maatschappelijke voorziening toegestaan.

Cateringsbedrijven:

Cateringsbedrijven vallen onder “dienstverlening”. Dienstverlening is op enkele locaties toegestaan binnen het bestemmingsplan. Bedacht moet worden dat een cateringsbedrijf is aan te merken als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De toelaatbaarheid van een cateringsbedrijf moet daarom ook altijd aan de Wet milieubeheer en de bijbehorende regelgeving worden getoetst.

Galerie:

Een galerie is een ruimte die dient voor het uitstellen en tonen van artistieke kunstobjecten. Dit valt in beginsel onder de in dit bestemmingsplan toegestane “maatschappelijke voorzieningen”. Wanneer de nadruk sterk ligt op de verkoop van artikelen moet de functie echter als “detailhandel” worden aangemerkt.

Sportschool/fitnessruimte:

Onder de in de voorschriften gehanteerde definitief van “maatschappelijke voorzieningen” vallen ook sportvoorzieningen. Een sportschool of fitnessruimte is dus in beginsel toegestaan voorzover in dit bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het moet echter wel gaan om maatschappelijke voorzieningen, dus voorzieningen die in beginsel geen winstoogmerk hebben. Commerciële sportvoorzieningen vallen onder “dienstverlening”.

Zalenverhuur:

De aanvaardbaarheid van zalenverhuur is afhankelijk van de functie waarvoor de zaal wordt verhuurd. Zalenverhuur voor culturele of overheidsvoorzieningen valt volgens het bestemmingsplan onder “maatschappelijke voorzieningen” (bijvoorbeeld Kerkcentrum De Nieuwe Stad). Wanneer de zalen structureel voor feesten worden verhuurd valt dit niet onder “maatschappelijke voorzieningen”. Daarnaast is het van belang hoe grootschalig de zalenverhuur is en of er sprake is van een commerciële functie. Een grootschalig congrescentrum kan bijvoorbeeld, met name door de verkeersaantrekkende werking die er van uitgaat, overlast opleveren voor een woonbuurt. Dit valt niet onder de functie “maatschappelijke voorzieningen”. Dergelijke grootschalige functies zijn niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

Showroom:

Een showroom is een uitstallingsruimte voor goederen ten behoeve van de detail- of groothandel. Voorzover de goederen direct kunnen worden geleverd valt de functie dus onder ofwel detailhandel ofwel groothandel. Een showroom waar goederen veelal niet direct geleverd kunnen worden is bijvoorbeeld een showroom voor auto's. Een showroom voor auto's wordt aangemerkt als een “bedrijf” (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen). Dergelijke autobedrijven zijn overigens niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

Groothandel:

Groothandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit. In dit bestemmingsplan valt groothandel onder “bedrijven” (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen).

Wasserette:

Een wasserette valt volgens dit bestemmingsplan, gezien de bedrijfsmatige uitstraling ervan, onder “bedrijven” (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen).

Artikel 2 regelt op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aangrenzende straatpeil.

Voorschriften per bestemming

Artikel 3 “Woningen” (W)

In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan. De primaire bestemming is “wonen”. Ander vormen van gebruik zijn onder voorwaarden toegestaan. Het gaat daarbij onder meer om het uitoefenen van

huisgebonden beroepen. In artikel 1 van de voorschriften is omschreven wat hieronder moet worden verstaan.

De hoogbouwflats worden in de bestaande situatie voor wat betreft de plint (deze bestaat uit twee bouwlagen) gebruikt voor niet-woonfuncties. Ook diverse panden langs de Bijlmerdreef / de Blauwdasstraat worden hiervoor gebruikt, dit is met de nadere aanduiding "gemengde voorzieningen in de eerste bouwlaag toegestaan" op de plankaart aangegeven. Ook zijn gemengde voorzieningen toegestaan in de eerste bouwlaag ter plaatse van de nadere aanduiding "Horeca I en II toegestaan na wijziging ex art. 11 WRO". Onder gemengde voorzieningen worden maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, kantoren en dienstverlening verstaan. Dit gebruikt is conform de bestaande situatie en/of de vergunde situatie toegestaan (zie ook paragraaf 2.1.4). Om de functie van Ganzenpoort als winkelcentrum te behouden wordt buiten Ganzenpoort geen detailhandel toegestaan, behoudens bestaande uitzonderingen.

In lid 1 is daarom bepaald dat alleen in de eerste bouwlaag ter plaatse van de Bijlmerdreef 702 detailhandel is toegestaan.

Horeca is eveneens niet toegestaan buiten het winkelcentrum Ganzenpoort, behoudens de in lid 7 genoemde uitzondering.

Nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan voor zover dit nodig is voor de bediening van het plangebied.

De delen van het bestemmingsvlak die onbebouwd blijven zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen en openbare ruimte.

Ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "overbouwde parkeerplaats" is tevens het gebruik voor een ongebouwde parkeerplaats toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven.

In lid 4 is een regeling voor dakopbouwen, kapverhogingen en dakterrassen opgenomen. Onder a. is bepaald dat op de delen van de woningen die met de arcering "dakopbouw toegestaan" op de plankaart staan aangegeven, de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter mag worden verhoogd ten behoeve van een dakopbouw.

Onder b. is bepaald dat de delen van de woningen die met de arcering "kapverhoging toegestaan" op de plankaart staan aangegeven, de maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter mag worden verhoogd ten behoeve van een kapverhoging.

Onder c. is bepaald dat de maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter mag worden verhoogd ten behoeve van een dakterras. Dit maakt bijvoorbeeld de realisatie van een hek voor een dakterras mogelijk. Een dakterras is alleen toegestaan op woningen waarvoor een maximum bouwhoogte van 6 meter op de plankaart staat aangegeven en op woningen waarvoor een maximum bouwhoogte van 3 meter die specifiek zijn genoemd (per adres).

Op sommige locaties is op de plankaart de nadere aanduiding "overbouwde doorgang" aangegeven. Het gaat om de bestaande doorgangen onder de gestapelde woningen. In lid 5 is bepaald dat ter plaatse van deze doorgangen conform de bestaande situatie tevens fiets- en voetpaden en water zijn toegestaan. Verder is bepaald dat ter plaatse van de gebieden die zijn aangegeven als "overbouwde doorgang" tot aan de vloer van de tweede bouwlaag alleen bouwwerken ten behoeve van ondersteuningsconstructies van de bovengelegen bouwlagen zijn toegestaan. Hiermee wordt de vrije doorgang gewaarborgd.

In lid 6 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is het plan te wijzigen zodat de hierboven genoemde (als uitzondering) toegestane vestiging van detailhandel niet meer is toegestaan. Hiermee wordt het beleid zoals beschreven in de paragrafen 2.1.3 en 2.1.4 van concentratie van winkels in het winkelcentrum Ganzenpoort verder mogelijk gemaakt. Het dagelijks bestuur mag alleen toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid indien de detailhandelfunctie met minimaal 1 jaar is beëindigd. Verder is de wijzigingsbevoegdheid voorzien van procedurele waarborgen, zoals de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

In lid 7 is onder a. bepaald dat ter plaatse van de locatie die met de nadere aanduiding "horeca I en II toegestaan na wijziging ex art. 11 WRO" op de plankaart staat aangegeven één vestiging van een horecavoorziening is toegestaan als het dagelijks bestuur het plan wijzigt. Een wijziging van het plan

geschiedt volgens een wettelijk bepaalde procedure. Deze wijzigingsprocedure is voorzien van diverse waarborgen, waaronder de mogelijkheid van bezwaar en beroep. Ter plaatse van de gronden met deze nadere aanduiding zijn overigens ook andere niet-woonfuncties (bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening) als recht toegestaan op de begane grond. In lid 7 onder b. is bepaald dat ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "centrumvoorzieningen toegestaan na wijziging ex art. 11 WRO" centrumvoorzieningen op de begane grond zijn toegestaan nadat het dagelijks bestuur het plan heeft gewijzigd. Het gaat om het gebouw aan de noordzijde van het winkelcentrum Ganzenpoort. In het ontwerp is voor dit gebouw al rekening gehouden met niet-woonfuncties in de plint. In de bestaande situatie zijn hier echter woningen gerealiseerd. Het dagelijks bestuur maakt alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid wanneer is aangetoond dat dit gezien het draagvlak voor het winkelcentrum gerechtvaardigd is.

Artikel 4 "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C)

In lid 1 is bepaald dat op de begane grond centrumvoorzieningen zijn toegestaan. Daarbij wordt verwezen naar het bepaalde in het artikel "Maxima centrumvoorzieningen" (zie de toelichting bij dat artikel). In artikel 1 is omschreven welke functies onder centrumvoorzieningen gerekend worden, het gaat om dienstverlening, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca I en II. Op de bovengelige bouwlagen zijn woningen met bijbehorende nevenruimten en huisgebonden beroepen toegestaan.

Verder is (binnen de woningen) ook het uitoefenen van huisgebonden beroepen toegestaan. De delen van het bestemmingsvlak die onbebouwd blijven mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen en openbare ruimte. Nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan, voor deze nodig zijn voor de bediening van het plangebied.

Conform de bestaande situatie is een telefoneerinrichting/internetcafé toegestaan in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aangegeven adressen. Hetzelfde geldt voor een geldwisselkantoor.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en - in voorkomende gevallen – een maximum goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 5 "Kantoren boven centrumvoorzieningen" (W+C)

In lid 1 is bepaald dat op de begane grond ter plaatse centrumvoorzieningen zijn toegestaan. Verwezen wordt naar het bepaalde in het artikel "Maxima centrumvoorzieningen" (zie toelichting op dat artikel). In artikel 1 van de voorschriften is omschreven wat onder centrumvoorzieningen wordt verstaan. Het gaat daarbij om dienstverlening, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca I en II. Op de tweede en hoger gelegen bouwlagen zijn kantoren toegestaan. De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen en openbare ruimte. Tevens zijn nutsvoorzieningen toegestaan, voor zover deze nodig zijn voor de bediening van het plangebied.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en - in voorkomende gevallen - een maximum goothoogte gelden zoals op de plankaart is weergegeven.

Artikel 6 "Woningen boven Gemengde voorzieningen" (W+G)

In lid 1 is bepaald dat op de begane grond dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Op de bovengelige bouwlagen zijn woningen met bijbehorende nevenruimten en huisgebonden beroepen toegestaan. De delen van het bestemmingsvlak die onbebouwd blijven mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen en openbare ruimte. Nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan, voorzover dit nodig is voor de bediening van het plangebied.

Conform de bestaande situatie is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag van de in dit lid onder f. genoemde adressen. Het gaat hier om een bestaande videotheek en een kringloopwinkel. Onder g. is bepaald dat telefoneerinrichtingen zijn toegestaan in de begane grond, ter plaatse van de aangegeven adressen.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en - in voorkomende gevallen – een maximum goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven.

In lid 4 is bepaald dat, in afwijking van het bepaalde in lid 1, de in lid 1 onder a. genoemde voorzieningen ook zijn toegestaan in de tweede bouwlaag, daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

In lid 5 is bepaald dat het dagelijks bestuur het plan mag wijzigen zodat na permanent vertrek van de bestaande detailhandelsvestiging (-en). Hiermee wordt verder invulling gegeven aan het beleid van concentratie van detailhandel in winkelcentrum Ganzenpoort (zie de paragrafen 2.1.3 en 2.1.4). Het dagelijks bestuur mag alleen toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid indien de betreffende functie met minimaal 1 jaar is beëindigd. Verder is de wijzigingsbevoegdheid voorzien van procedurele waarborgen, zoals de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

Artikel 7 “Kantoren boven Gemengde voorzieningen” (K+G)

In lid 1 is bepaald dat kantoren zijn toegestaan (over alle bouwlagen) en dat op de begane grond behalve kantoren ook dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan, voorzover nodig voor de bediening van het plangebied. De delen van het bestemmingsvlak die onbebouwd blijven mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen en openbare ruimte.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte geldt zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 8 “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx)

In lid 1 is bepaald dat maatschappelijke voorzieningen, schoolpleinen en onder meer groenvoorzieningen zijn toegestaan. Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van het bestemmingsvlak dat is gelegen aan Gulden Kruis / Het Gulden Kruispad (het terrein van de OSB). Zie daarover paragraaf 2.1.5.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd, en dat gebouwen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een hek of een lantaarnpaal) een bebouwingspercentage van 10% per bestemmingsvlak geldt. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte, en in voorkomende gevallen, een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 2 meter.

Artikel 9 “Nutsvoorzieningen” (Mn)

In lid 1 is bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor onder meer nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitshuisje.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat voor gebouwen een maximum bouwhoogte geldt zoals op de plankaart staat aangegeven. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 10 “Benzinepomp” (Bp)

In lid 1 is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor een benzinepomp inclusief een LPG afleveringsinstallatie, een bijbehorende wasstraat, verkeersareaal en bij een benzinepomp behorende detailhandel. Voor detailhandel is een maximum bruto vloeroppervlak opgenomen, aangezien de hoofdbestemming het gebruik ten behoeve van een benzinepomp is. Voor de benzinepomp wordt verwezen naar het artikel “Toegelaten bedrijven” (zie de toelichting bij dat artikel).

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd, en dat gebouwen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een lantaarnpaal) een bebouwingspercentage van 10% per bestemmingsvlak geldt. Voor gebouwen geldt een maximum

bouwhoogte, en in voorkomende gevallen, een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 10 meter.

In lid 4 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen zodat geen LPG afleveringsinstallatie meer is toegestaan. Zie daarover het bepaalde in paragraaf 2.1.6. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast wanneer het gebruik ten behoeve van de LPG afleveringsinstallatie minimaal 1 jaar is beëindigd. Om het plan te kunnen wijzigen wordt een wettelijk bepaalde procedure gevolgd, waarbij onder meer bezwaar en beroep gemaakt kunnen worden.

Artikel 11 "Parkeergarage" (Pg)

In lid 1 is bepaald dat gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten zijn toegestaan. Het gaat hier om de parkeergebouwen die op diverse plekken binnen de wijk voorkomen.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat voor gebouwen een maximum bouwhoogte geldt zoals op de plankaart staat aangegeven. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die op het dak worden geplaatst geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten ten opzichte van het dak van de parkeergarage. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 12 "Kinderboerderij" (Rkb)

In lid 1 is bepaald dat een kinderboerderij met bijbehorende weiden en stallen alsmede voetpaden, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd, en dat gebouwen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een hekje) een bebouwingspercentage van 10% per bestemmingsvlak geldt. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte, en in voorkomende gevallen, een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 2 meter.

In lid 3 is bepaald dat het in afwijking van het bepaalde in lid 2 is toegestaan om gebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken te realiseren/behouden. Randvoorwaarde is dat de maximum goothoogte 3 meter is en de maximum bouwhoogte 5 meter, en dat binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 500 m² aan gebouwen gerealiseerd mag worden. Deze uitzondering geldt alleen voor het zuidelijk gelegen bestemmingsvlak, aangezien hier ook in de bestaande situatie gebouwen (buiten de aangegeven bouwvlakken) gerealiseerd zijn.

Artikel 13 "Tuinen" (T)

In lid 1 is bepaald dat tuinen met bijbehorende voetpaden zijn toegestaan. Ook zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan ter plaatse van voortuinen van de genoemde adressen. Het gaat hier om bestaande parkeervoorzieningen. In de overige (voor-) tuinen zijn geen parkeerplaatsen toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een bankje of een hekje), een maximum bebouwingspercentage van 10% per tuin geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 2 meter ter plaatse van zij- en achtertuinen en 1 meter ter plaatse van voortuinen. De voortuinen zijn de gronden die, gezien vanaf de straat, voor de voorgevel liggen.

In lid 4 is bepaald dat, in afwijking van het bepaalde in lid 2, gebouwen ten behoeve van bij tuinen behorende bergingen zijn toegestaan daar waar dat met een nadere aanduiding staat aangegeven op de plankaart. De nadere aanduiding geeft de exacte situering en het exacte oppervlak waar dit is toegestaan. Het gaat hier om bestaande bergingen die niet bouwvergunningsvrij zijn.

In lid 5 is bepaald dat per tuin, eveneens in afwijking van het bepaalde in lid 2, een aan-/uitbouw is toegestaan mits wordt voldaan aan de in dit lid genoemde randvoorwaarden. Randvoorwaarde is onder meer dat de aan- of uitbouw niet dieper is dan 3 meter gemeten ten opzichte van de originele

achtergevel en dat niet meer dan 50% van de zij- en achtertuin gezamenlijk mag worden bebouwd ten behoeve van aan-/uitbouwen en bergingen. Op aan- of uitbouwen mogen geen dakterrassen worden gerealiseerd.

Artikel 14 "Groenvoorzieningen" (G)

Deze bestemming is gegeven aan alle groenvoorzieningen met enige omvang. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen als een basketbalveldje of een trapveldje toegestaan.

In lid 1 is bepaald dat onder meer groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water zijn toegestaan. Ook is het gebruik ten behoeve van afvalinzamelingssystemen toegestaan. Dit laatste is overigens alleen aan de orde bij groenvoorzieningen die grenzen aan een openbare weg die toegankelijk is voor auto's.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een bankje of een lantaarnpaal), een maximum bebouwingspercentage van 2% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter.

Artikel 15 "Openbare ruimte" (Vo)

Deze bestemming is gegeven aan niet voor auto's toegankelijke gronden die niet tevens als groenvoorziening aangemerkt kunnen worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het Annie Romeinplein en de openbare ruimte bij het winkelcentrum Ganzenpoort. Ter plaatse van het Annie Romeinplein is voorts door middel van een nadere aanduiding het gebruik voor een dagelijkse markt toegestaan. Met deze aanduiding is het gebied waar een markt gerealiseerd kan worden beperkt tot het plein dat direct aansluit op het winkelgebied. Hierdoor wordt de detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd.

In lid 1 is bepaald dat onder meer pleinen en fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Ook binnen deze bestemming horen voorzieningen zoals een basketbalpleintje tot de mogelijkheden.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een bankje of een lantaarnpaal), een maximum bebouwingspercentage van 2% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter.

Artikel 16 "Verkeersareaal" (Va)

Deze bestemming is gegeven aan alle voor auto's toegankelijke rijwegen (inclusief voetpaden, bermen, etc.).

In lid 1 is bepaald dat rijwegen, bermen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, openbare ruimte, groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een bankje of een lantaarnpaal), een maximum bebouwingspercentage van 2% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 10 meter.

Artikel 17 "Water" (Vw)

Deze bestemming is gegeven aan het bestaande water binnen het plangebied met enige omvang.

In lid 1 is bepaald dat waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging sierwater en overig oppervlaktewater, zijn toegestaan.

Ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "brug" zijn tevens bruggen, dammen, duikers en verkeersareaal toegestaan. Het gaat hier om de bestaande bruggen. Ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "aanlegsteigers voor pleziervaartuigen toegestaan" zijn de bij de bestaande jachthaven behorende aanlegsteigers toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bebouwingspercentage van 1% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter.

In lid 4 zijn vormen van gebruik expliciet als verboden gebruik aangemerkt. Het gaat om het dempen van oppervlaktewater en het gebruiken van gronden als ligplaats voor onder meer woonboten.

Artikel 18 (Maxima centrumvoorzieningen Ganzenpoort)

In dit artikel is een aantal maxima opgenomen voor de binnen het winkelcentrum Ganzenpoort toegestane centrumvoorzieningen. Het gebied dat onder dit winkelcentrum valt staat met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven.

Onder a. is een maximum toegestaan bruto vloeroppervlak opgenomen voor horeca I en II gezamenlijk. Dit maximum geldt voor het gehele winkelcentrum, waarbij moet worden bedacht dat centrumvoorzieningen alleen op de begane grond zijn toegestaan. Onder b. is voor de begane grond een maximum toegestaan bruto vloeroppervlak voor kantoren, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen opgenomen.

Voor detailhandel is in dit artikel geen beperking opgenomen, detailhandel is daarom binnen het winkelcentrum overal toegestaan op de begane grond. Zie de tekst hierover in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting.

In lid 2 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is om het maximum toegestaan bvo horeca te verminderen wanneer er sprake is van permanent vertrek van één of meer horecavestigingen. Wanneer bijvoorbeeld het gebruik van een horecavestiging van 200 m² permanent (minimaal een jaar) is beëindigd kan het bestemmingsplan worden gewijzigd zodat het maximum toegestaan bvo met 200 m² wordt vermindert. Hierdoor is het mogelijk om het aanbod ook in de toekomst af te stemmen op de vraag. Dit kan de kwaliteit van de horeca ten goede komen.

Artikel 19 (Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit)

Door middel van dit artikel wordt gewaarborgd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit. Ter plaatse van het plangebied gelden op grond van dit besluit hoogtebeperkingen (zie ook paragraaf 5.8 van deze toelichting).

In lid 1 is gemeld dat de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing zijn op het plangebied van dit bestemmingsplan.

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogten voldoen overigens ruimschoots aan de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingbesluit.

Artikel 20 (Toegelaten bedrijven)

In het artikel "Toegelaten bedrijven" is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Staat van Inrichtingen verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen)

In het artikel "Algemene gebruiksbepalingen" wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. In lid 3 wordt het dagelijks bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend

onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 22 (Algemene vrijstellingen)

In het artikel "Algemene vrijstellingen" is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Artikel 23 (Toegelaten overschrijdingen)

In het artikel "Toegelaten overschrijdingen" wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Artikel 24 (Overgangsbepalingen)

In het artikel "Overgangsbepalingen" wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Een uitzondering geldt voor gebouwen die illegaal zijn gerealiseerd, deze vallen niet onder het overgangsrecht.

Het tweede lid dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 25 (Strafbepaling)

In artikel "Strafbepaling" wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit lid 1 van het artikel "Algemene gebruiksbepalingen" (zie hierboven) en lid 2 onder b. van het artikel "Overgangsbepalingen" (zie hierboven) wordt beschouwd als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.

5. Uitvoerbaarheid

In het onderstaande wordt nagegaan welke randvoorwaarden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

5.1 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-) werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen en dus (bouw-)werkzaamheden toe. De in paragraaf 2.2 genoemde ontwikkelingen zijn/worden toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

5.2 Geluid

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

5.3 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen regionale/nationale kabels en leidingen. Wel liggen binnen het plangebied lokale kabel- en leidingenstroken. Deze kabel- en leidingenstroken zijn ter indicatie weergegeven op de plankaart. Voorkomen dient te worden dat de toekomstige aanleg van kabels en leidingen ter plaatse wordt gefrustreerd door de realisatie van nieuwe gebouwen. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe gebouwen die de aanleg van eventuele nieuwe kabels en leidingen kan bemoeilijken.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het "Besluit Externe Veiligheid" is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit 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 voor externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Binnen het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. Dit is gelegen aan de Gooiseweg nr. 51 ten zuiden van de Bijlmerdreef. Iets ten zuiden van het plangebied, aan de westzijde van de Gooiseweg, ligt eveneens een tankstation met een LPG-installatie.

Het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei is conserverend van aard en staat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen waaronder woningen toe.

In opdracht van het stadsdeel is door een gespecialiseerd extern bureau een onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de risico's veroorzaakt door de LPG tankstations (zie bijlage), uitgaande van de bestaande en te behouden bebouwing en van de huidige doorzet van de LPG tankstations.

Beide tankstations hebben momenteel een doorzet van 600 m³ per jaar. Voor tankstations met een doorzet kleiner dan 1.000 m³ per jaar zijn volgens het Revi de aan te houden afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar:

- 45 meter vanaf het vulpunt;
- 25 meter vanaf het ondergronds reservoir;
- 15 meter vanaf de afleverzuil.

Beide tankstations voldoen blijkens het onderzoek aan deze afstanden. Het is daarbij wel noodzakelijk dat de doorzet per jaar wordt vastgelegd in de desbetreffende milieuvergunning.

Het groepsrisico vanwege de tankstations en de bestaande bebouwing is kleiner dan de oriëntatiewaarde. In het bestemmingsplan wordt voorts de bestaande bebouwing gehandhaafd en

wordt geen verdere verdichting van bebouwing voorgesteld. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

5.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een onderzoek naar plaatsgebonden risico of groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

5.5 Watertoets

5.5.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. 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 (in het overleg ex artikel 10 Bro).

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).

5.5.2 Toepassing plangebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei

De dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR) is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. In het kader van de watertoets is door de DWR de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied relevante onderwerpen uit deze handleiding.

Waterkeringen:

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwantiteit:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in de demping van water of in toename van verharding, behoudens ten behoeve van de in dit bestemmingsplan opgenomen lopende ontwikkelingen (zie paragraaf 2.2). De realisatie van nieuw oppervlaktewater is binnen diverse bestemmingen in beperkte mate mogelijk.

Waterkwaliteit:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit.

5.6 Flora en Fauna

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming die uit de bovengenoemde richtlijnen voortvloeit van toepassing op het plangebied. De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet van 2002. Onder deze wet worden vrijwel alle (inheemse, van nature in Nederland voorkomende) zoogdieren, broedvogels, amfibieën en reptielen beschermd. Handelingen die deze soorten kunnen bedreigen zijn niet of slechts onder voorwaarden toegestaan.

Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde "Rode Lijsten" vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei wordt de bestaande situatie vastgelegd. De in

paragraaf 2.1.1 genoemde woninguitbreidingen betreffen uitbreidingen op bebouwing en direct aan bestaande woningen in bestaande tuinen. Er zijn daarom geen nadelige gevolgen voor flora en fauna in het gebied te verwachten.

5.7 *Cultuurhistorie, monumenten en archeologie*

In het bestemmingsplan wordt, behoudends het toestaan van woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen, of bestaande situatie vastgelegd.

Volgens de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Holland bevinden zich binnen het plangebied geen (archeologische of overige) Rijksmonumenten en geen Bouwkunde punten / vlakken / lijnen van hoge waarde.

Verder bevinden zich binnen het plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart geen Historische geografie punten / vlakken / lijnen van hoge waarde.

5.8 *Luchtkwaliteit*

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor fijn stof wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid in de zin van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden moet bij het opstellen van bestemmingsplannen getoetst worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes. Een eventuele overschrijding van deze waarde kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen (zoals de aanleg van een snelweg of de realisatie van woningen) niet mogelijk is.

Gezien het bovenstaande is, in opdracht van het stadsdeel, door een gespecialiseerd extern bureau onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied in alle maatgevende perioden wordt voldaan aan de normen voor koolstofdioxide, benzeen, benzo(a)pyreen, zwaveldioxide en stikstofdioxide. Het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde van fijn stof overschrijdt de grenswaarde op enkele locaties. Ter plaatse van het plangebied gaat het om twee locaties waar dit het geval is, zie het onderzoeksrapport in de bijlage bij deze toelichting.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen verdichting mogelijk waardoor een hogere verkeersintensiteit zou kunnen ontstaan. Evenmin worden nieuwe verkeerswegen mogelijk gemaakt die verkeerstoename als gevolg zouden hebben. Het bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het nemen van maatregelen om het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor fijn stof te doen afnemen (mocht hier ook na het toepassen van de reductie voor niet schadelijk fijn stof nog sprake van zijn) is in het kader van dit conserverende bestemmingsplan niet mogelijk. De overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde zijn met name te wijten aan een te hoge achtergrondwaarde en aan de doorgaande wegen buiten het plangebied (zoals de Gooiseweg). Voor die weg is overigens voorzien in het terugbrengen van de maximum snelheid van 80 km/u naar 70 km/u. Verwacht mag worden dat dit een positief effect heeft op de luchtkwaliteit. Voor wat betreft de bijdrage van industriële activiteiten aan de luchtkwaliteit wordt genoemd dat er in het bestemmingsplangebied geen van belang zijnde bedrijven aanwezig zijn.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan voor wat betreft de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

5.9 *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;
- maximale bouwhoogten;
- toegestane functies (zoals woningen).

Het gebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei is gelegen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol, waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van bouwhoogte van bouwwerken. Voor het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 150 meter. De toegestane bouwhoogten in het plangebied liggen ver beneden 150 meter.

Het gebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei valt buiten het beperkingengebied ten aanzien van vogelaantrekkende functies en toegestane functies.

Het bestemmingsplan ondervindt geen hinder van beperkingen die gelden binnen het beperkingengebied rondom Schiphol.

5.10 Milieu-effectrapportage

Woningen

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de bouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieu-effectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. Wanneer de bouw van 4.000 woningen of meer mogelijk wordt gemaakt, dient een mer te worden opgesteld. In het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei wordt, behoudens eventuele woninguitbreidingen, uitgegaan van de bestaande / vergunde situatie.

Stadsproject

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage bestaat er een mer-beoordelingplicht wanneer voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject in die gevallen dat wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Ook wanneer de stadslocatie een oppervlak van meer dan 100 hectare heeft is een mer-beoordelingsplicht aan de orde.

Het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei is gezien het bovenstaande niet aan te merken als een stadsproject in de zin van het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Recreatieve voorzieningen

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordeling te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. Uit jurisprudentie volgt dat het begrip “recreatieve voorziening” ruim moet worden uitgelegd. Hieronder kunnen ook waterpartijen, paden of een museum vallen.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe recreatieve voorzieningen waarvan, gezien de maximum capaciteit, redelijkerwijs mag worden verwacht dat 250.000 of meer bezoekers per jaar zullen worden aangetrokken.

Conclusie

Duidelijk is dat voor het bestemmingsplan geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht aan de orde is.

5.11 Eigendomsverhoudingen

Veel gronden in het plangebied zijn evenals in heel Amsterdam in eigendom van de gemeente Amsterdam. Veel gronden ter plaatse van bebouwing en bijbehorende tuinen zijn in erfpacht uitgegeven aan pandeigenaren / huiseigenaren.

5.12 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei heeft een conserverend karakter. Eventuele woninguitbreidingen geschieden op particulier initiatief, waardoor er geen kosten voor het stadsdeel zijn te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6. Overleg

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

6.1.2 GDO

Het voorontwerp bestemmingsplan is behandeld in het goede diensten overleg (GDO), de resultaten hiervan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei heeft van 9 juni 2005 tot en met 6 juli 2005 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren door middel van het indienen van een schriftelijke inspraakreactie. Gedurende bovengenoemde inspraakperiode zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend op het bestemmingsplan.

Ook heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 22 juni 2005. De tijdens deze avond naar voren gebrachte mondelinge inspraakreacties zijn samengevat in een verslag. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Voor zover mogelijk zijn de mondelinge inspraakreacties al tijdens de avond zelf beantwoord. Voor de volgende tijdens de avond naar voren gebrachte inspraakreacties is in aanvulling hierop in de navolgende tekst een beantwoording door het stadsdeel weergegeven. Voor de overige reacties en de beantwoording daarop wordt verwezen naar het verslag van de inspraakavond.

Opmerking: Een inspreker geeft aan slechte ervaring met een dakopbouw te hebben. Beweerd wordt dat als gevolg van een dakopbouw omwonenden meer geluidsoverlast hebben gekregen door reflectie van het geluid.

Aanvullende

beantwoording: Aangezien een dakopbouw een geringe uitbreiding is van een bestaande woning is het niet aannemelijk dat een dakopbouw daadwerkelijk zorgt voor extra geluidsoverlast door reflectie van geluid. Daarnaast kan een dakopbouw ook een geluidsafschermende werking hebben, voor wat betreft de achterzijde van de woning, wanneer een dakopbouw tussen de aan de voorzijde gelegen rijweg en de achterzijde van de woning wordt gesitueerd. De woningen zijn na realisatie maximaal 9 meter hoog. Dit is voor een stedelijk gebied niet ongebruikelijk.

Opmerking: Een inspreker geeft aan geen voorstander te zijn van de realisatie van nieuwe horecavestigingen. Benadrukt wordt dat horeca veelal voor overlast zorgt. Eén vestiging in Ganzenhoef is volgens de inspreker voldoende. De inspreker is van mening dat horeca zo veel mogelijk beperkt moet worden in het bestemmingsplan.

Aanvullende

beantwoording: De bestaande horecavestiging in het winkelcentrum Ganzenpoort is conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan vastgelegd. Binnen het winkelcentrum zijn geen nieuwe horecavestigingen toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat de winkels door horeca worden verdrongen. Voor wat betreft horeca buiten Ganzenpoort wordt eveneens een terughoudend beleid gevoerd. Nieuwe horecavestigingen in woongebieden zijn in beginsel niet wenselijk omdat deze ten koste kunnen gaan van het woon- en leefklimaat. Wel wordt horeca aan de westzijde van het Annie Romeinplein aanvaardbaar geacht, gezien de directe relatie van het plein met het winkelcentrum en de aanwezigheid van de markt. De wenselijkheid van de horecavestiging is afhankelijk van de concrete invulling ervan. In het voorontwerp bestemmingsplan is dan ook bepaald dat een horecavestiging ter plaatse alleen is toegestaan na het doorlopen van een wijzigingsprocedure volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Tijdens deze procedure staat ook de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Opmerking: Een inspreker is van mening dat de bestemming “Woningen” (W) in het winkelcentrum Ganzenpoort gehandhaafd moet blijven zodat daar geen nieuwe winkelfuncties mogelijk zijn. Aangegeven wordt dat indien een leegstaande woning in gebruik genomen wordt als winkel de zittende bewoners daarvan hinder ondervinden. De inspreker geeft aan niet akkoord te zijn met de voor die woningen opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Aanvullende

beantwoording: Het winkelcentrum Ganzenpoort is specifiek bedoeld als buurtcentrum. Het is echter mogelijk dat, bijvoorbeeld door de vernieuwing van de Bijlmer, het draagvlak voor winkelvoorzieningen in de toekomst groter zal worden. In het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw is al uitgegaan van niet-woonfuncties in de plint en daarboven woningen. Echter in de bestaande situatie zijn ter plaatse van het Ganzenhoefpad nr. 38 t/m 69 woningen gerealiseerd. Eventuele uitbreiding van het winkelcentrum ter plaatse wordt gezien het belang van het winkelcentrum en de opzet daarvan aanvaardbaar geacht. Uitbreiding van het winkelcentrum is alleen toegestaan door middel van een uitwerkingsprocedure volgens artikel 11 WRO.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Noord-Holland;
2. VROM-inspectie;
3. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (B &W);
4. Dienst Milieu en Bouwtoezicht Amsterdam (DMB);
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA);
7. DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
8. Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
9. NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
10. NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement;
11. Gemeente Waterleidingen;
12. Ministerie van Defensie;
13. KPN Telecom;
14. Gemeentelijk Vervoerbedrijf Amsterdam (GVB).

De geadresseerden onder de nummers 5, 6, 9, 12, 13 hebben schriftelijk laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerde onder de nummers 1, 2, 3, 4, 7, 8 en 10 zijn hierna puntsgewijs behandeld, vergezeld met de reactie van het stadsdeel daarop.

Van de overige adressanten is geen reactie ontvangen binnen de gestelde termijn. Verondersteld wordt daarom dat het voorontwerp bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Adressant 1 (Provincie Noord-Holland)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat de betreffende gronden in het streekplan zijn aangewezen als “stedelijk gebied”. Genoemd wordt dat het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Opmerking 2: Adressant noemt dat uit de toelichting is op te maken dat er zowel binnen als net buiten het plangebied een LPG-tankstation is gelegen. Adressant geeft aan dat resultaten van het onderzoek naar Externe Veiligheid en de eventuele gevolgen daarvan opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Tevens zal afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico een verantwoording moeten plaatsvinden.

Beantwoording: De betreffende paragraaf in de toelichting op het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Een kopie van het definitieve onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Opmerking 3: Adressant stelt dat na afronding van het overleg ex artikel 10 Bro bestaat in beginsel de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19 lid 2 WRO. Adressant adviseert indien gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid om het bestemmingsplan ten behoeve van de afronding van het artikel 10 Bro overleg aan de Amsterdamse Planologische commissie (APC).

Beantwoording: Ten behoeve van de afronding van het overleg ex artikel 10 Bro zal het ontwerp bestemmingsplan na vrijgave door het dagelijks bestuur van het stadsdeel verzonden worden aan de Amsterdamse Planologische Commissie.

Adressant 2 (VROM-inspectie)

Opmerking 1: De adressant geeft aan dat zowel binnen als net buiten het plangebied een verkooppunt van LPG aanwezig is. Gesteld wordt dat met het voeren van een bestemmingsplan procedure er sprake is van een zogeheten "nieuwe situatie" waarbij getoetst moet worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). Geadviseerd wordt de consequenties van het Bevi te beoordelen en deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: Inmiddels is er door een extern gespecialiseerd bureau onderzoek verricht naar externe veiligheid als gevolg van inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, waaronder de beide LPG-tankstations langs de Gooiseweg. De betreffende paragraaf van de toelichting is aangepast en aangevuld met het reeds verrichte onderzoek naar externe veiligheid.

Opmerking 2: Adressant geeft aan dat voldaan dient te worden aan de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen. De Europese richtlijn maakt daarbij geen onderscheid in gevoelige en niet-gevoelige bestemmingen. Volgens de adressant is het in dit verband niet relevant of er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan moet blijken of de normen uit het Besluit luchtkwaliteit voor stikstof en/of fijnstof in het plangebied worden overschreden.

Beantwoording: De betreffende tekst in de toelichting is aangepast en aangevuld met het inmiddels verrichte onderzoek naar luchtkwaliteit.

Opmerking 3: Adressant verzoekt het stadsdeel om een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat na verwerking van inspraak en de artikel 10 Bro reacties is vastgesteld, aan de adressant te doen toekomen.

Beantwoording: Het bestemmingsplan zal na afronding van het art. 10 overleg worden verzonden.

Adressant 3 (Burgemeester en Wethouders van Amsterdam)

Opmerking: Adressant stelt dat de bestemming van het plangebied past binnen de relevante beleidskaders. Adressant adviseert om met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit de actualiteit te volgen.

Beantwoording: Een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het onderhavige bestemmingsplan is inmiddels uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

Adressant 4 (Dienst Milieu en Bouwtoezicht Amsterdam)

Opmerking: Adressant stelt dat er geen strijdigheid met de Wet geluidhinder mag ontstaan bij het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden van woningen (dakopbouwen) en bij de nadere invulling van het "Dreefblok 3" en de "Politiekavel".

Daarnaast merkt adressant op dat indien het thermisch vermogen van het warmte overdrachtstation Geinwijk 75 MW of meer bedraagt, dit station moet worden voorzien van een geluidszone, conform de Wet geluidhinder. Dit aspect dient volgens adressant met dit bestemmingsplan te worden geregeld.

Beantwoording: Een dakopbouw is een kleinschalige uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige bestemming. De toepassing van een dakopbouw heeft niet direct een toename van het aantal geluidsbelaste personen tot gevolg. De toegestane woninguitbreidingen zijn voorts dermate ondergeschikt van aard dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de geluidsbelasting binnen deze nieuwe delen van woningen niet significant hoger zal zijn dan elders binnen deze woningen.

De door adressant bedoelde nadere invulling van de "Politiekavel" is niet bekend. De "Politiekavel" is conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Aangenomen wordt dat met het door adressant genoemde "Dreefblok 3" het in aanbouw zijnde gebouw "Gerenstein 3" wordt bedoeld. "Gerenstein 3" is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Er is al een bouwvergunning voor verleend. Er is voor dit bestemmingsplan derhalve geen sprake van een nieuwe situatie waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht.

Ook het overdrachtstation betreft een reeds vergunde situatie. Het bestemmingsplan legt deze vergunde situatie vast.

Adressant 7 (DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht)

Opmerking: Adressant geeft in haar reactie aan dat de conclusie dat er in het plangebied geen waterkeringen aanwezig zijn correct is. Verder zijn er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording: De tekst in de toelichting is aangevuld met de bevestiging van adressant.

Adressant 8 (Rijkswaterstaat)

Opmerking 1: Adressant stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende is ingegaan op het Rijksbeleid. Het hoofddoel van de Nota Ruimte is niet beschreven. Tevens ontbreken in de beschrijving de Nota Mobiliteit, die een verkeerskundige uitwerking is van de Nota Ruimte en de Vierde Nota Waterhuishouding. Door de adressant zijn samenvattingen van de beleidsdoelstellingen van de genoemde nota's bijgevoegd. Geadviseerd wordt om de toelichting op dit punt aan te vullen.

Beantwoording: De door adressant bijgevoegde samenvattingen zijn voorzover relevant opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking 2: Adressant is van mening dat in het onderdeel "Verkeer en parkeren" van de toelichting ook het functioneren van het wegennet en de verkeersveiligheid op de wegen in het plangebied aan de orde moeten komen. Indien er knelpunten voorkomen, dan kan het plan, indien noodzakelijk, een juridisch-planologische regeling bieden voor de verbetering daarvan.

Beantwoording: Alle wegen binnen het plangebied zijn in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bestemming "Verkeersareaal" (Va). Eventuele verkeersmaatregelen ter verbetering van het functioneren van het wegennet of de verkeersveiligheid, zoals het plaatsen van verkeersborden en de aanleg van drempels, zijn binnen de bestemming "Verkeersareaal" (Va) toegestaan. In het plangebied spelen geen knelpunten waardoor een aanpassing van de juridisch-planologische regeling nodig is.

Opmerking 3: Adressant is van mening dat de titel van de paragraaf "Watertoets" in de toelichting beter "Waterhuishouding" kan zijn.

Adressant stelt dat het Besluit op de ruimtelijke ordening inmiddels voor alle ruimtelijke plannen een watertoets voorschrijft. Volgens adressant zou dit in de betreffende paragraaf van de toelichting opgenomen moeten worden. Adressant is van mening dat de voorgeschreven watertoets nog niet heeft plaatsgevonden. De

inhoud van de betreffende tekst in de toelichting geeft volgens adressant nog geen volledig beeld van de waterhuishouding en laat met betrekking tot de waterkeringen nog vragen open voor de waterbeheerder. Volgens adressant dient een complete paragraaf waterhuishouding een beschrijving te bevatten van: het waterhuishoudkundige systeem in en rond het plangebied, het functioneren van het systeem, de gevolgen van de planontwikkeling voor de waterhuishouding, robuustheid van het systeem in verband met een toename van de neerslag als gevolg van klimaatverandering, kwaliteit van grond- en oppervlakte water, behandeling van hemel- en afvalwater, advies van de waterbeheerder in het kader van de watertoets, de wijze van verwerken van het advies in het plan. Adressant adviseert vooraf aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan in overleg te gaan met de waterbeheerder.

Beantwoording: De waterbeheerder is betrokken bij het overleg volgens artikel 10 Bro. Zie de opmerkingen van adressant 7. De waterbeheerder geeft in haar reactie in het kader van het overleg artikel 10 Bro aan dat de opmerking dat er geen waterkeringen in het plangebied aanwezig zijn correct is. Verder zijn er gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding te melden.

Opmerking 4: Adressant is van mening dat de resultaten van het in de toelichting benoemde onderzoek naar luchtkwaliteit inhoudelijk in de betreffende paragraaf moeten worden beschreven. Adressant is tevens van mening dat het onderzoek als bijlage bij het plan moet worden gevoegd.

Beantwoording: Inmiddels is een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse uitgevoerd. De toelichting is hierop aangepast.

Adressant 10 (NUON)

Opmerking: Adressant geeft aan dat in het verleden met stadsdeel Zuidoost afspraken zijn gemaakt over reserveringen voor kabel- en leidingstroken ter plaatse van plangebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei. Op de door adressant aangeleverde tekening zijn reserveringen te zien welke nog niet op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan zijn ingetekend. Volgens de adressant gaat het om een reservering van 30 meter breed langs de Bijlmerdreef en haaks daarop een drietal reserveringen van 15 meter breed. Gevraagd wordt de reserveringen in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording: De kabel- en leidingstroken op de door adressant bijgevoegde tekening betreffen ruimtereserveringen waarbij voorkomen moet worden dat de toekomstige aanleg van leidingen gefrustreerd wordt, bijvoorbeeld omdat ter plaatse inmiddels bebouwing is gereserveerd. In het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe bebouwing die de toekomstige aanleg van de leidingen kan frustreren. Het bestemmingsplan is wat dat betreft conform de wens van adressant. Het opnemen van deze stroken met een nadere aanduiding is niet mogelijk omdat noch bij adressant noch bij het stadsdeel een gedetailleerde maatvast kaart van de stroken aanwezig is. Wel zal de door adressant beschikbaar gestelde kaart als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

Bijlage 1: Toelichting op de Staat van InrichtingenMilieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel 20 (toegelaten bedrijven)

Het plangebied is vooral een woongebied. Bedrijven zijn alleen toegestaan langs de Bijlmerdreef en binnen het bestaande winkelcentrum. Het gaat hier om bedrijven die gemengd met woningen gerealiseerd zijn. Deze bedrijven moeten voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu.

De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in functioneel gemengde gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste milieu biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonering een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken.

Bedrijven in categorie I van de Staat van Inrichtingen zijn binnen een overwegend woongebied als "Ganzenhoef/Vogeltjeswei" aanvaardbaar gemengd met woningen binnen één gebouw. Voorzover bedrijven binnen dit bestemmingsplan zijn toegestaan zijn daarom alleen bedrijven die vallen onder categorie I van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Bedrijven vallend in de categorieën III, IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein, en worden daarom niet toegelaten binnen het plangebied. Een uitzondering geldt voor het bestaande tankstation dat op grote afstand van de woningen is gelegen. Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor als volgt in de puntenwaardering opgenomen:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² - 300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

De omvang van bedrijven is in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd, doordat de betreffende bestemmingsvlakken (alleen binnen woonbestemmingen) geen ruimte voor uitbreiding open laten.

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
per aspect	2	2	3	3	>3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn alleen kleinschalige bedrijven toegestaan. Het gaat hier om bedrijven die binnen één gebouw samen met woningen kunnen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen zijn daarom, behoudens het bestaande tankstation, alleen bedrijven in categorie I toegestaan.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de vrijstellingsbevoegdheid uit artikel 20 lid 2 in werking dienen te treden.

Bijlage 2: Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan (22 juni 2005)

Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan “Ganzenhoef/Vogeltjeswei”

Locatie: kerkcentrum “De Nieuwe Stad”

Tijdstip: 19.30 uur

Aanwezig:

Stadsdeel Zuidoost:

- F. Ratelband (voorzitter)
- S. Boer (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- P. Cottaar (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen, tevens verslag)
- K. van Veenendaal (jurist projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)

Bijlage:

- Presentielijst

Insprekers: 9 (zie bijlage)

Onderstaand verslag is een uitgebreide samenvatting van wat is gezegd, maar is geen letterlijke weergave daarvan. Aan de aanwezigen is verzocht voorafgaand aan het geven van een mondelinge inspraakreactie hun naam te vermelden, welke vervolgens is opgenomen in het verslag. Wanneer bij het geven van een mondelinge inspraakreactie geen naam is vermeld wordt in dit verslag volstaan met een “inspreker”.

Dhr. Ratelband opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de vertegenwoordigers van het stadsdeel voor en legt kort uit waar de inspraakavond voor bedoeld is en wat het programma van de avond is. De inspraakavond heeft betrekking op het voorontwerp van het bestemmingsplan “Ganzenhoef/Vogeltjeswei”. Dit voorontwerpbestemmingsplan ligt nog tot en met 6 juli 2005 ter inzage. Tot en met 6 juli is het ook nog mogelijk om een schriftelijke reactie te richten aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

Na een korte toelichting van dhr. Boer op de werking van het bestemmingsplan, de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan “Ganzenhoef/Vogeltjeswei” en de vervolprocedure is er een mogelijkheid om vragen te stellen en/of een mondelinge reactie te geven op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan “Ganzenhoef/Vogeltjeswei”.

Dhr. Boer geeft een korte toelichting over de inhoud van het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure.

Wat is een bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan is voor zowel burger als overheid een juridisch bindend document. Het bestemmingsplan regelt welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en in welke bouwhoogtes en bouwvolumes gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan regelt bijvoorbeeld niet het kleur- of materiaalgebruik van gebouwen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Onderdeel I, Plankaart: dit is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en nadere aanduidingen het gebruik van gronden en de toegestane bouwhoogtes en bouwvolumes staan aangegeven.
- Onderdeel II, Voorschriften: in de voorschriften is per bestemming aangegeven welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en worden nadere regels gesteld.

Deze twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is altijd voorzien van een niet bindende toelichting, waarin onder meer de doelstellingen van het plan, het beleidskader, een uitleg van juridische regelingen en de uitvoerbaarheid aan bod komen.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft omvat de buurten Ganzenhoef en Vogeltjeswei, gelegen aan weerszijden van de Gooiseweg.

Waarom een nieuw bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen maakten destijds de herontwikkeling en de renovatie van de in het plangebied Ganzenhoef/Vogeltjeswei aanwezige gronden en bebouwing mogelijk. De vigerende bestemmingsplannen hebben daardoor veelal een globaal karakter. Het is wenselijk de bestaande situatie gedetailleerder vast te leggen aan de hand van een nieuw conserverend bestemmingsplan voor Ganzenhoef/Vogeltjeswei. Daarnaast worden verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd en moet het nieuwe bestemmingsplan dienen als toetsingskader voor eventuele bouwvoorvragen.

Bestemmingsplan inhoudelijk

Het bestemmingsplan "Ganzenhoef/Vogeltjeswei" heeft als doel een juridisch-planologisch kader te bieden voor het beheer van het plangebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor woninguitbreidingen, zoals dakopbouwen en uitbouwen. Woninguitbreidingen zijn beperkt in dit bestemmingsplan toegestaan.

Binnen het plangebied vinden diverse nieuwe ontwikkelingen plaats. Nieuwe (lopende) ontwikkelingen waarvan de bouwvergunning reeds is verleend dan wel op korte termijn wordt verleend op grond van het geldende bestemmingsplan zijn meegenomen in dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

- Klein Gooioord;
- nieuwbouw openbare basisschool aan Gulden Kruis;
- Gerenstein 3;
- warmteoverdrachtstation Geinwijk.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Ganzenhoef/Vogeltjeswei" ligt tot en met 6 juli 2005 ter inzage. Een ieder kan tot en met die datum een schriftelijke inspraakreactie indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. Deze schriftelijke en de tijdens deze inspraakavond mondeling ingebrachte inspraakreacties, worden bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Gaasperdam" meegenomen.

Naar verwachting in het najaar van 2005 ligt het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage, waarbij een ieder gedurende deze periode zijn of haar zienswijze kan indienen bij het stadsdeel. De zienswijzen worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de stadsdeelraad meegenomen, waarschijnlijk begin 2006. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens weer zes weken ter inzage.

Diegenen die tijdens de ontwerpfase een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vastgestelde plan hun bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland. Worden door de stadsdeelraad wijzigingen in het plan aangebracht, dan kan een ieder tegen die wijzigingen een bedenking indienen. Na goedkeuring van het bestemmingsplan door GS is als laatste nog beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dhr. Ratelband bedankt dhr. Boer voor zijn toelichting en geeft de aanwezigen de mogelijkheid tot het stellen van vragen op of de inhoud van het bestemmingsplan te reageren.

Een inspreker meldt dat zij slechte ervaring heeft met een dakopbouw van een buurtbewoner. Door toedoen van een dakopbouw hebben omwonenden meer geluidsoverlast gekregen omdat het geluid door de dakopbouw gereflecteerd wordt.

Een inspreker, woonachtig in Vogeltjeswei, geeft aan dat hij graag zijn woning wil uitbreiden. Hij wil uit financiële overwegingen een dakkapel realiseren en geen kapverhoging. Het probleem is echter dat hij volgens de koopvoorwaarden alleen zijn woning uit kan breiden door middel van een kapverhoging.

Dhr. Boer legt uit dat het mogelijk is dat een dakkapel valt onder vergunningsvrije bouwwerken. De dakkapel dient dan echter wel aan een aantal in de Woningwet genoemde randvoorwaarden te voldoen. Vergunningsvrije bouwwerken kunnen echter niet geregeld worden in het bestemmingsplan, maar zijn wel toegestaan. De regeling zoals nu is opgenomen in het bestemmingsplan is conform de door de architect opgestelde tekening. De realisatie van een kapverhoging is daarbij een optie.

Dhr. Eckhardt, tevens woonachtig in Vogeltjeswei, geeft een korte toelichting op de kapverhogingen in Vogeltjeswei. In de verkoopvoorwaarden van de woningen is een optie voor de realisatie van kapverhogingen opgenomen. De kapverhogingen dienen echter wel te voldoen aan een aantal randvoorwaarden met betrekking tot vormgeving, omvang en situering. De woningen zijn destijds verkocht onder met in achtname van deze randvoorwaarden. Een ieder was ten tijde van de ondertekening daarvan op de hoogte.

Een inspreker vraagt of de voorwaarden voor woninguitbreidingen als uitbouwen en de kapverhogingen ook zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan dat aan de realisatie van de wijk ten grondslag heeft gelegen?

Dhr. Boer zegt dat alle vergunningsvrije bouwwerken en privaatrechtelijke afspraken, zoals koopvoorwaarden, niet geregeld (kunnen) worden in een Stedenbouwkundig Plan of in dit geval het bestemmingsplan. Overige niet-vergunningsvrije zaken zijn wel in het bestemmingsplan geregeld. Ter verduidelijking: een uitbouw tot 2,5 meter is volgens de Woningwet vergunningsvrij. In dit bestemmingsplan is een uitbouw tot 3 meter toegestaan. Hiervoor is een bouwvergunning vereist.

NB: na analyse van het Stedenbouwkundig Plan is gebleken dat de voorwaarden voor woninguitbreidingen zoals uitbouwen of kapverhogingen niet in het Stedenbouwkundig Plan zijn vastgelegd.

Een inspreker is van mening dat waterlopen slecht onderhouden worden en ziet graag dat hier meer aandacht aan besteed wordt. Zij vraagt in hoeverre hier in het bestemmingsplan rekening mee is gehouden?

Dhr. Boer meldt dat dit niet binnen het bestemmingsplan te regelen is. Dit bestemmingsplan staat kleinschalige uitbreiding van water binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) wel toe. Het bestemmingsplan zegt echter niets over het beheer daarvan. Daarover kan contact opgenomen worden met een waterbeheerder, zoals DWR.

Dhr. Van Veenendaal geeft aan dat in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer er een Milieueffectrapportage is opgesteld. In deze rapportage zijn verschillende gebieden aangewezen waar water gerealiseerd moet worden. Bij het stadsdeel kan eventueel meer informatie ingewonnen worden over deze Milieueffectrapportage of kan de rapportage worden ingezien.

Een inspreker vraagt wat er gaat gebeuren binnen Vogeltjeswei?

Dhr. Boer legt uit dat de bestaande situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd en dat er geen veranderingen plaatsvinden binnen het plangebied, behoudens de ontwikkelingen waarvoor reeds een bouwvergunning is dan wel op korte termijn wordt afgegeven. In het bestemmingsplan worden alleen woninguitbreidingen, zoals uitbouwen en dakopbouwen mogelijk gemaakt.

Een inspreker geeft aan geen voorstander te zijn van het toestaan van horeca omdat horeca in de praktijk alleen maar voor overlast zorgt. Zij vindt het huidige aantal van één horecavestiging in Ganzenhoef voldoende.

Dhr. Boer geeft aan dat de huidige horecavestiging in het bestemmingsplan conform de bestaande situatie is vastgelegd. Binnen het winkelcentrum Ganzenpoort zijn geen nieuwe horecavestigingen toegestaan. Voorkomen moet worden dat horeca de bestaande winkels verdringt. Hiervoor is door het stadsdeel ook een beleidsnota opgesteld.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een horecavestiging buiten het winkelcentrum Ganzenpoort op de hoek van de nieuwbouw "Gerenstein 3".

Dit houdt in dat deze horecavestiging alleen gerealiseerd kan worden na wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor zal een aparte procedure met de mogelijkheid tot bezwaar en beroep doorlopen moeten worden.

Een inspreker geeft aan dat er ten tijde van de procedure van de bouwvergunning van "Gerenstein3" al sprake was van een bepaald type horeca dat zou zijn toegestaan. Zo zou er geen aanbod van fastfood komen, zoals een snackbar of een Kentucky Fried Chicken. Zij geeft aan hier nog steeds voorstander van te zijn en hoopt niet dat daar in de toekomst een aanbieder van fastfood komt.

Dhr. Eckhardt zegt het te betreuren dat de gehele wijk in deelgebieden gerealiseerd en gepresenteerd wordt. Er is op dit moment een gebrek aan samenhang tussen de verschillende plannen. Zo is er in Vogeltjeswei veel overlast van hangjongeren. Dit nieuwe bestemmingsplan zou bijvoorbeeld een mogelijkheid zijn om een ruimte voor deze jongeren mogelijk te maken zodat de overlast voor de bewoners afneemt.

Dhr. Boer geeft aan dat dit erg afhankelijk is van wat de invulling is van zo een ruimte en of dit past binnen de huidige bestemming. Als hiervoor een geheel nieuw bouwplan gemaakt moet worden dan valt dit buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

Dhr. Ratelband zegt op de hoogte te zijn van het feit dat het stadsdeel een visie heeft opgesteld voor Zuidoost. Het opstellen van deze visie en de daaraan verbonden procedure was een goed moment geweest om dit soort zaken aan te dragen.

Dhr. Eckhardt geeft aan dat er in het verleden al veel suggesties zijn aangedragen bij het stadsdeel, maar hij heeft ervaren dat hiervoor weinig draagvlak is te vinden binnen de politiek.

Mw. Kuiper benadrukt geen voorstander te zijn van de realisatie van nieuwe horecavestigingen omdat dit voor te veel overlast zorgt in Zuidoost. Eén vestiging voor deze locatie is voldoende. Zij vindt dat horeca dan ook zo veel mogelijk beperkt moet worden in het bestemmingsplan.

Mw. Lodik vraagt wat de wijzigingsbevoegdheid van woningen naar winkels in winkelcentrum Ganzenpoort precies inhoudt.

Dhr. Boer legt uit dat de wijzigingsbevoegdheid het stadsdeel de mogelijkheid geeft om indien een woning gedurende een periode leegstaat de bestemming "Woningen" (W) te wijzigen in de bestemming "Centrum voorzieningen" (C) zodat ter plaatse een winkelfunctie is toegestaan.

Mw. Lodik is van mening dat de bestemming "Woningen" (W) gehandhaafd moet blijven en dat daar geen winkelfuncties mogelijk moeten zijn. Als bijvoorbeeld één woning leeg komt te staan en in gebruik genomen wordt als winkel dan zullen de zittende bewoners daarvan hinder ondervinden.

Mw. Roosmalen zegt het eens te zijn met de opmerking van mw. Lodik. Zij vindt dat de woonbestemming gehandhaafd moet blijven en is tegen de wijzigingsbevoegdheid.

Een inspreker geeft aan veel (muziek)overlast te hebben van auto's en hangjongeren in Vogeltjeswei. Hij ziet graag dat het stadsdeel daartegen actie onderneemt.

Dhr. Ratelband geeft aan dat dit soort zaken niet in het bestemmingsplan zijn te regelen. Dit betreft openbare orde en dus de politie.

Dhr. Ratelband constateert dat er verder geen vragen en of opmerkingen zijn. Dhr. Ratelband bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de inspraakavond.

Bijlage: presentielijst

Naam

1. H. Jansen
2. A. M. Kuiper
3. naam onleesbaar
4. H. Singh
5. S. A. Lodik
6. A. van Roosmalen
7. Fam. Pont
8. E. Directie
9. J. Eckhardt

Bijlage 3: Onderzoeksrapport Externe Veiligheid

Bijlage 4: onderzoeksrapport Luchtkwaliteit