

# Bestemmingsplan De 5G's

Geerdinkhof, Garstkamp, Groenhoven, Gouden Leeuw en Noordoostzone Nieuw Grunder



## Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                 | 5         |
| 1.2 Bevoegdheden                               | 6         |
| 1.3 Leeswijzer                                 | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Plankader</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Ligging en begrenzing                      | 7         |
| 2.2 Doelstelling                               | 8         |
| 2.3 Geldend planologisch kader                 | 8         |
| 2.4 Beschrijving van het plangebied            | 14        |
| 2.5 Geschiedenis van het plangebied            | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                | <b>19</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 19        |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 21        |
| 3.3 Regionaal beleid                           | 22        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                        | 23        |
| 3.5 Stadsdeelbeleid                            | 28        |
| <b>Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader</b>        | <b>30</b> |
| 4.1 Bestaande situatie                         | 30        |
| 4.2 Ontwikkelingen                             | 34        |
| <b>Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten</b>           | <b>38</b> |
| 5.1 Algemeen                                   | 38        |
| 5.2 Archeologie                                | 38        |
| 5.3 Bodem                                      | 42        |
| 5.4 Cultuurhistorie                            | 43        |
| 5.5 Duurzaamheid                               | 44        |
| 5.6 Hoogbouweffecten                           | 44        |
| 5.7 Externe veiligheid                         | 46        |
| 5.8 Geluid                                     | 49        |
| 5.9 Luchthavenindelingbesluit                  | 51        |
| 5.10 Luchtkwaliteit                            | 51        |
| 5.11 Natuur en landschap                       | 53        |
| 5.12 Water                                     | 55        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</b> | <b>60</b> |
| 6.1 Algemeen                                   | 60        |
| 6.2 Artikelgewijze toelichting                 | 60        |
| <b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>64</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid                | 64        |
| 7.2 Grondexploitatiewet                        | 64        |
| 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 65        |
| <b>Bijlagen</b>                                | <b>66</b> |

|                    |                                                                       |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Bijlage 1</b>   | <b>Archeologisch bureauonderzoek, december 204</b>                    | <b>67</b>  |
| <b>Bijlage 2</b>   | <b>Brandweeradvies externe veiligheid, april 015</b>                  | <b>68</b>  |
| <b>Bijlage 3</b>   | <b>Quickscan Luchtkwaliteit en Geluid, maart 2015</b>                 | <b>69</b>  |
| <b>Bijlage 4</b>   | <b>Quickscan Flora en Fauna, mei 2015</b>                             | <b>70</b>  |
| <b>Bijlage 5</b>   | <b>Verslag inspraakavond 10 februari 201</b>                          | <b>71</b>  |
| <b>Bijlage 6</b>   | <b>Inspraakreacties en Overleg, maart 2015</b>                        | <b>72</b>  |
| <b>Bijlage 7</b>   | <b>Nota van Inspraak en Overleg, mei 2015</b>                         | <b>73</b>  |
| <b>Bijlage 8</b>   | <b>Zienswijze VVE Groot Geerdinkhof</b>                               | <b>74</b>  |
| <b>Bijlage 9</b>   | <b>Nota van Beantwoording zienswijze en Wijzigingen, januari 2016</b> | <b>75</b>  |
| <b>Bijlage 10</b>  | <b>Toelichting bestemmingsplan in pdf</b>                             | <b>76</b>  |
| <b>Bijlage 11</b>  | <b>Regels bestemmingsplan in pdf</b>                                  | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 12</b>  | <b>Plankaart bestemmingsplan</b>                                      | <b>78</b>  |
| <b>Regels</b>      |                                                                       | <b>80</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                              | <b>81</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                                                             | 81         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                                                       | 90         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                              | <b>91</b>  |
| Artikel 3          | Groen                                                                 | 91         |
| Artikel 4          | Maatschappelijk                                                       | 92         |
| Artikel 5          | Tuin - 1                                                              | 93         |
| Artikel 6          | Tuin - 2                                                              | 94         |
| Artikel 7          | Verkeer - 1                                                           | 95         |
| Artikel 8          | Verkeer - 2                                                           | 96         |
| Artikel 9          | Water                                                                 | 97         |
| Artikel 10         | Wonen - 1                                                             | 98         |
| Artikel 11         | Wonen - 2                                                             | 100        |
| Artikel 12         | Wonen - Uit te werken                                                 | 102        |
| Artikel 13         | Waarde - Archeologie                                                  | 104        |
| Artikel 14         | Waarde - Cultuurhistorie                                              | 106        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                                                | <b>108</b> |
| Artikel 15         | Anti-dubbeltelregel                                                   | 108        |
| Artikel 16         | Algemene bouwregels                                                   | 109        |
| Artikel 17         | Algemene gebruiksregels                                               | 110        |
| Artikel 18         | Algemene afwijkingsregels                                             | 111        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                       | <b>112</b> |
| Artikel 19         | Overgangsrecht                                                        | 112        |
| Artikel 20         | Slotregel                                                             | 113        |

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'De 5G's' geeft concrete invulling aan het ruimtelijke beleid voor dit gedeelte van Amsterdam Zuidoost. Het geeft aan op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de woonbuurten Geerdinkhof, Gouden Leeuw, Garstkamp, Groenhoven en Noordoostzone Nieuw Grunder in de wijk Bijlmer-Oost.

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze woonbuurten hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- Op 17 september 2013 heeft het DB van stadsdeel Zuidoost het Plan van Aanpak Bestemmingsplannen vastgesteld, waarin onder meer de gebiedsindeling en de planning voor de bestemmingsplannen in de komende tien jaar zijn vastgelegd. Voor Geerdinkhof is daarin vastgelegd, dat aan het bestemmingsplangebied worden toegevoegd de flats Groenhoven en Gouden Leeuw en de twee parkeergarages aan de Bijlmerdreef. Tot dusver was dit gebied onderdeel van respectievelijk het bestemmingsplan Bijlmerweide en het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Door ze op te nemen in het bestemmingsplan De 5G's wordt het bestemmingsplangebied Bijlmerweide beperkt tot een gebied met vrijwel alleen groene functies, uitgezonderd de woonbebouwing aan de provinciale weg ten zuidoosten van het plangebied. De consequentie is dat voor het deel van Bijlmerweide dat nu in voorliggend plan wordt opgenomen kort na het vaststellen van het bestemmingsplan Bijlmerweide in 2013 opnieuw een bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit is eenmalig niet te voorkomen. Voor dit deel Bijlmerweide is, vanwege de recente vaststelling, de huidige situatie vastgelegd, zonder wijzigingen. Ook wordt aan het bestemmingsplan Geerdinkhof e.o. de bebouwing van de Garstkamp en omgeving toegevoegd, die tot dusver onderdeel van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is. Het voordeel van de samenvoeging van de samenhangende (woon)gebieden en functies in één plan is, dat het totale plangebied over tien jaar in zijn geheel kan worden geactualiseerd.
- De afgelopen jaren is door stadsdeel Zuidoost gewerkt aan de inhaalslag bestemmingsplannen, een project om alle verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan Geerdinkhof e.o. is onderdeel van de inhaalslag. Het plan is op 31 mei 2005 vastgesteld en sinds 30 oktober 2006 onherroepelijk. In 2009 is een herziening van het bestemmingsplan Geerdinkhof opgesteld. De herziening is op 30 oktober 2012 door de deelraad Zuidoost gewijzigd vastgesteld. Het gewijzigde plan is sinds 21 december 2012 onherroepelijk. Vanwege de wenselijkheid en de wettelijke verplichting van een actueel planologisch kader, dient uiterlijk 31 mei 2015 (tien jaar na het vigerende plan) een nieuw bestemmingsplan voor Geerdinkhof te worden vastgesteld.

Deze overwegingen zijn opgenomen in de Startnotitie bestemmingsplan Geerdinkhof e.o. die op 7 oktober 2014 door de bestuurscommissie van Zuidoost is vastgesteld.

## **1.2 Bevoegdheden**

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Zuidoost. Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de stadsdelen en tot vaststelling van de Verordening op de bestuurscommissies 2013. Deze verordening is op 19 maart 2014 (op onderdelen gewijzigd) in werking getreden. Directe aanleiding voor de wijziging vormt de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten).

De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam. Er is een herverdeling gekomen van taken en bevoegdheden van de stadsdelen (welke bovendien zijn overgaan in bestuurscommissies). Concreet betekent dit onder andere dat de bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen in alle gevallen bij de gemeenteraad van Amsterdam komt te liggen.

## **1.3 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, beschrijving van het plangebied en het geldende planologisch-juridisch kader. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van de rijksoverheid, de provincie, de regio en de gemeente. Een beschrijving van de bestaande functies en de planuitgangspunten komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de diverse omgevingsaspecten beschreven in relatie tot de eigenschappen van het plangebied, de randvoorwaarden die volgen uit wet- en regelgeving en de geformuleerde uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 uitgelegd op welke wijze de planuitgangspunten zijn vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waaronder de economische component en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk zijn de reacties van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen en de reacties naar aanleiding van de participatie en inspraak. Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

## Hoofdstuk 2 Plankader

### 2.1 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan omvat het gebied Geerdinkhof, de flats Groenhoven en Gouden Leeuw, de twee parkeergarages aan de Bijlmerdreef, de bebouwing van de Garstkamp, de vrijstaande (deels nog te bouwen) woningen aan de 's-Gravendijkdreef en de twee basisscholen tussen deze woningen en de Garstkamp.



*Globale begrenzing plangebied*

Het plangebied van het bestemmingsplan 'De 5G's' wordt globaal begrensd vanaf het viaduct van de metrolijn Gaasperplas naar het oosten door het water ten noorden van Gouden Leeuw en Groenhoven, verder naar het zuiden en westen door het water rondom de Geerdinkhof, met een bocht langs de 's-Gravendijkdreef en de Bijlmerdreef tot aan de metrolijn Gaasperplas en vanaf dat punt naar het noorden tot aan het viaduct.

De keuze voor de plangrenzen van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de wens om voor alle bestaande woongebieden een actueel bestemmingsplan op te stellen.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

## 2.2 Doelstelling

Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. Dit bestemmingsplan beoogt hierin te voorzien.

Het bestemmingsplan De 5G's heeft als doel een actueel beheerkader te bieden voor het plangebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan een actueel toetsingskader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

In het bestemmingsplangebied is sprake van een tweetal situaties:

- Een gedeelte waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien;
- Het gebied bij de Garstkamp dat een uit te werken bestemming heeft.

Zie voor een toelichting op deze situaties hoofdstuk 4.2.

## 2.3 Geldend planologisch kader

Binnen het plangebied zijn drie bestemmingsplannen (waaronder één herziening en één uitwerkingsplan) vigerend:

| Vigerende bestemmingsplannen |                                                                                                                 |                                                        |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1.                           | Bestemmingsplan Geerdinkhof<br>Herziening Geerdinkhof                                                           | vastgesteld 31 mei 2005<br>vastgesteld 30 oktober 2012 |
| 2.                           | Het bestemmingsplan Bijlmerweide                                                                                | vastgesteld 18 juni 2013                               |
| 3.                           | Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer<br>Uitwerkingsplan (van De Nieuwe Bijlmer)<br>Noordoostzone Nieuw Grunder | vastgesteld 26 juni 2007<br>vastgesteld 29 juni 2010   |

### 2.3.1 Toelichting op de vigerende bestemmingsplannen

#### *Ad 1: bestemmingsplan Geerdinkhof*

Het bestemmingsplan Geerdinkhof bevat 5 bestemmingen: *Woningen*, *Autoboxen*, *Tuinen*, *Groenvoorzieningen* en *Verkeersareaal*. Met nadere aanduidingen is op de bijbehorende plankaart aangegeven waar dakopbouwen en waar bergingen zijn toegestaan.

Binnen de bestemming *Woningen* zijn huisgebonden beroepen toegestaan tot maximaal 30% van het totale brutovloeroppervlak van een woning en tot maximaal 50% van een bouwlaag. In het bestemmingsplan uit 2005 viel dienstverlening onder de huisgebonden beroepen. In de herziening uit 2009 is dienstverlening als huisgebonden beroep geschrapt.

Op de plankaart is aangegeven waar dakopbouwen zijn toegestaan. Een deel van Geerdinkhof bestaat uit woningen die oorspronkelijk 6 meter hoog waren, een deel van de woningen aan de rand is (deels) 9 meter hoog. Een deel van de woningen in het midden van de wijk is slechts 3 meter hoog. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat dakterrassen uitsluitend zijn toegestaan daar waar een maximale bouwhoogte van 3 en/of 6 meter geldt, met uitzondering van een aantal in het bestemmingsplan specifiek benoemde patiowoningen. In de herziening uit 2009 is de situering van de dakopbouwen voor enkele blokken aangepast in verband met een logischer aansluiting op de trappen binnen de woningen.

Binnen de bestemming *Autoboxen* is voor een aantal specifiek benoemde adressen ook verblijfsruimten toegestaan en op één adres een tandheelkundige praktijk. Aangezien dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met het oorspronkelijke gebruik, namelijk gebouwde parkeervoorzieningen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het bevoegd gezag de mogelijkheid voor het genoemde gebruik kan verwijderen als dat gebruik langer dan een jaar is beëindigd. De tandartspraktijk is nog steeds op dit adres gevestigd. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan wordt in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen, inclusief de wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de bestemming *Tuinen* zijn tuinen met de bijbehorende voetpaden toegestaan. Uitsluitend in voortuinen die grenzen aan de bestemming Verkeersareaal mag ook geparkeerd worden. De hoeveelheid toegestane bebouwing binnen de bestemming Tuin is in de herziening uit 2009 ingeperkt en sluit aan bij wat in 2009 onder vergunningsvrij bouwen mogelijk was. Verder is het aantal woningen waar uitbouwen aan zijgevels zijn toegestaan, ingeperkt ten opzichte van het plan uit 2005.

Redenen daarvoor waren het behoud van de onderlinge structuur van de woningen en het waarborgen van de privacy van burens.

Binnen de bestemmingen *Groenvoorzieningen* en *Verkeersareaal* is het gebruik van de gronden zoals dat gebruikelijk is, geregeld.

*Ad 2: bestemmingsplan Bijlmerweide e.o.*

In het bestemmingsplan Bijlmerweide bevatten de delen die nu worden ondergebracht in voorliggend bestemmingsplan de bestemmingen *Maatschappelijk - 3, Wonen, Tuin, Verkeer - 1 en Verkeer - 2, Groen, Water en Waarde - Archeologie*. De huidige vorm van de bebouwing is in de bouwregels vastgelegd.

De wooncomplexen Groenhoven en Gouden Leeuw en de twee gebouwen met seniorenwoningen van Garstkamp en de nabije schoollocatie vallen in het bestemmingsplan Bijlmerweide. Het bestemmingsplan Bijlmerweide is van recente datum (vastgesteld 2013). Toch is in het Plan van Aanpak Bestemmingsplannen vastgelegd dat dit gedeelte van de Bijlmerweide wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De reden daarvoor is, dat de Bijlmerweide bij het volgende bestemmingsplan dan een gebied met vrijwel alleen groene functies wordt, met alleen woningen aan de provinciale weg, ten zuidoosten van het plangebied. Wat betreft samenhangende gebieden en functies is het logischer als de bebouwing van en rond Gouden Leeuw, Groenhoven en Garstkamp wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Groenhoven, Gouden Leeuw en Garstkamp vallen binnen de bestemming *Wonen*. Daarbinnen zijn huisgebonden beroepen toegestaan. Daarnaast is in tegenstelling tot de bestemming *Wonen* in het bestemmingsplan Geerdinkhof de functie *bed and breakfast* toegestaan. Ook is binnen de bestemming *Wonen* short stay (tot maximaal 5 in het totale plangebied van bestemmingsplan Bijlmerweide) toegestaan. Daarin wijkt deze bestemming af van dezelfde bestemming in het plan Geerdinkhof. De seniorenwoningen van Garstkamp zijn op de verbeelding nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-woonzorgcentrum'.

Binnen Groenhoven en Gouden Leeuw zijn op de verbeelding vlakken aangegeven waar de aanduiding 'gemengd' geldt. Op die plekken zijn publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en ontmoetingsruimten met ondersteunende detailhandel en horeca van de categorieën 3 en 4 (maximaal 1 vestiging) toegestaan. Ook binnen het complex van de Garstkamp zijn met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen-woonzorgcentrum' op aangegeven plekken binnen het gebouw bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten, medische ruimten, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toegestaan.

Binnen het plangebied bevindt zich de basisschool Wereldwijs die de bestemming *Maatschappelijk* - 3 heeft en waaronder een reeks van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het aangegeven bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tot een maximum bouwhoogte van 5 meter. Binnen de bestemming *Maatschappelijk* - 3 geldt, buiten het bouwvlak, een maximum bebouwingspercentage van 10% voor gebouwen met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Daarmee heeft de school enige uitbreidingsruimte.

De bestemming *Tuin* geldt voor alle in erfpacht uitgegeven tuinen. Binnen de bestemming *Groen* zijn specifiek twee nutstuinen ten noorden van Gouden Leeuw en Groenhoven aangegeven. De bestemming *Water* geldt voor een vijver bij Garstkamp en voor het water tussen Gouden Leeuw en Groenhoven enerzijds en de Bijlmerweide anderzijds. In beide wateren is met een aanduiding de mogelijkheid voor een steiger opgenomen. In het bestemmingsplan komen de bestemmingen *Verkeer* - 1 en *Verkeer* - 2 (voor de metrolijn) voor.

Vanwege mogelijke overblijfselen van een 17<sup>e</sup> eeuwse molen, geldt op een locatie nabij Gouden Leeuw een hoge archeologische verwachting. Daarom is daar de dubbelbestemming *Waarde* - *Archeologie* op de plankaart opgenomen.

*Ad.3: bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer*

Het gedeelte van het bestemmingsplan dat ten noorden en oosten van de Bijlmerdreef en 's-Gravendijkdreef is gelegen, wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor die zone gelden in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer de bestemmingen *Woningen*, *Parkeergarage*, *Groenvoorzieningen* en *Uit te werken woningen* (in casu Uwx 1 t/m Uwx4).

De geschakelde torens (onderdeel van de complexen Groenhoven en Gouden Leeuw) hebben de bestemming *Woningen*. Ter plaatse van de aanduiding '+mx' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Voor de omgeving van Gouden Leeuw en Groenhoven geldt de bestemming Uwx1 en Uwx2 voor het gedeelte tot aan de straat Geerdinkhof. Voor de meest zuidelijke gedeelten Uwx3 en Uwx4 is het uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder opgesteld. Voor de uit te werken bestemming Uwx1 geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een maximale bouwhoogte van 15 meter; voor Uwx2 geldt een bouwhoogte van maximaal 40 meter. In de uitwerkingsgebieden Uwx1 en Uwx2 mogen gezamenlijk maximaal 120 woningen worden gerealiseerd. De functies die zijn toegestaan zijn wonen (met huisgebonden beroepen) en maatschappelijke voorzieningen.

De parkeergarages zijn bestemd als *Parkeergarage* waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 10 meter. De hoofdrijwegen binnen het plangebied en de woonerven en buurtwegen hebben respectievelijk de bestemming *Verkeersareaal* en *Verblijfsgebied*. Daarnaast geldt de bestemming *Groenvoorzieningen* voor de strook tussen de parkeergarages en de woongebouwen.

Voor het gedeelte met de bestemmingen Uwx3 en Uwx4 is op 29 juni 2010 het uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder vastgesteld. Hierin is onder meer de nieuwbouw van vrijstaande woningen aan de 's-Gravendijkdreef geregeld met de bestemming *Woningen vrij*. Van de woningen zijn de voorgevelrooilijnen, de bouwvlakken en de bouwhoogtes met een hoogtescheidingslijn (aan de 's-Gravendijkdreef maximaal 9 meter, daarachter maximaal 6 meter) geregeld.

De basisschool Samenspel is bestemd als *Maatschappelijke voorzieningen*, waarbinnen verschillende maatschappelijke functies zijn toegestaan. Op de plankaart behorend bij het uitwerkingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage.

Voor de groene onbebouwde delen geldt de bestemming *Groenvoorzieningen*.

### **2.3.2 Uitgangspunten voorliggend bestemmingsplan**

#### *Aanpassing aan de SVBP*

In voorliggend bestemmingsplan De 5G's worden de bestaande bestemmingen en functies opgenomen. De namen van de bestemmingen en aanduidingen zijn in enkele gevallen gewijzigd en aangepast aan de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Deze standaard bevat de normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan.

Als voorbeeld voor een aanpassing van de bestemmingsnaam zijn de parkeergarages Groenhoven en Gouden Leeuw. Deze zijn in voorliggend bestemmingsplan aangeduid middels de functieaanduiding 'parkeergarage' binnen de hoofdbestemming Verkeer en niet meer met de hoofdbestemming 'Parkeergarage' die in de SVBP niet meer voorkomt. Een ander voorbeeld is de aanpassing van de aanduiding +Mx die verwijst naar maatschappelijke voorzieningen waarbinnen diverse functies zijn toegestaan. Deze aanduiding is gewijzigd in de functie aanduiding 'gemengd'.

*Wetswijziging per 1 november 2014*

Daarnaast is per 1 november 2014 een belangrijke wetswijziging ingevoerd die betrekking heeft op het vergunningvrij bouwen. In voorliggend bestemmingsplan betreft dit de bijbehorende bouwwerken die in Geerdinkhof zijn toegestaan. De mogelijkheden om vergunningvrij een bijbehorend bouwwerk te realiseren zijn verruimd. De belangrijkste veranderingen zijn:

- de aangepaste definitie van de term achtererfgebied

De vorige definitie van de term achtererfgebied zorgde bij situaties op hoekpercelen en percelen waarop hoofdgebouwen schuin stonden ten opzichte van het openbaar toegankelijk gebied voor onduidelijkheden. In de gewijzigde definitie sluit de begripsbepaling aan op de toepassing van voor(tuin) en achter(erf) in bestemmingsplannen. Niet meer de voorkant van het hoofdgebouw wordt leidend, maar de voorgrens van het perceel.

- toevoegen van de term bebouwingsgebied

Om makkelijker te kunnen bepalen wat de toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied is, is de term bebouwingsgebied geïntroduceerd. De nieuwe definitie voor bebouwingsgebied is: *“achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw”*.

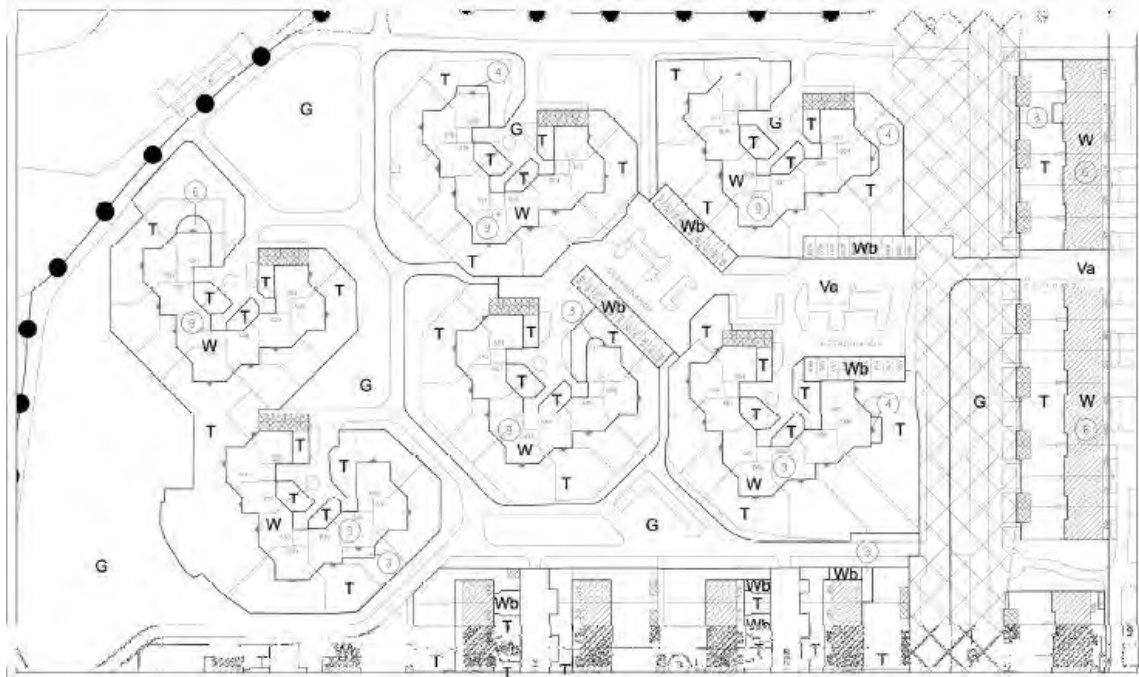
Onder het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt – in de kern – begrepen het gebouw waarvoor in beginsel de eerste vergunning is verleend. Als nadien bijvoorbeeld nog een aanbouw heeft plaatsgevonden, dan telt deze aanbouw niet mee bij het oorspronkelijk hoofdgebouw. Het maakt daarbij geen verschil of deze aanbouw met vergunning of vergunningvrij heeft plaatsgevonden. Alle aanbouwen tellen mee in het percentage maximaal te bebouwen. In voorliggend bestemmingsplan is dit maximaal 50% binnen de bestemming Tuin - 2.

Wanneer het bebouwingsgebied moet worden berekend, dan moet dus in de eerste plaats worden bepaald wat het oorspronkelijk hoofdgebouw is en wat exact het achtererfgebied is.

In het bestemmingsplan De 5G's zijn bijbehorende bouwwerken in achtererfgebieden toegestaan en zijn voor zover het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Bor vergunningvrij. Een aanduiding en bouwregeling is zodoende niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de woonbuurt Geerdinkhof is een aantal woningen (de zogenaamde Van Stigt woningen) waarvan onduidelijk is wat de oorspronkelijke achtergevel is. Vanwege de architectuur is het onderscheid tussen zij- en achtergevel moeilijk te onderscheiden. In de Herziening bestemmingsplan Geerdinkhof is een situatieschets opgenomen waarop de oorspronkelijke achtergevels zijn bepaald. In een aantal gevallen ligt de oorspronkelijke gevel terug vanwege uitbouwen die in de loop der tijd reeds zijn gerealiseerd.

De situatieschets is voor de duidelijkheid hieronder weergegeven.



*De oorspronkelijk achtergevels zijn met groen puntjes aangegeven.*

### ***Short stay***

In bestemmingsplan Bijlmerweide (waarvan een deel binnen het voorliggend bestemmingsplan is opgenomen) is de functie short stay in tegenstelling tot het bestemmingsplangebied Geerdinkhof e.o. met een maximum van vijf toegestaan. Zoals in paragraaf 3.4.4 is aangegeven worden stadsbreed geen nieuwe vergunningen verleend voor de functie short stay. In voorliggend bestemmingsplan wordt de functie short stay dan ook niet positief bestemd.

### ***Bed & breakfast***

De functie bed & breakfast is eveneens, in tegenstelling tot Geerdinkhof, toegestaan in het plangebied Bijlmerweide. In Amsterdam zijn stadsbreed regels opgesteld met betrekking tot de functie bed & breakfast. In voorliggend bestemmingsplan is de vestiging van een bed & breakfast in een woning toegestaan onder voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregels. Zie ook paragraaf 3.4.5.

In die paragraaf wordt ingegaan op een nieuw en snel groeiend fenomeen, namelijk het toeristisch verhuren van woningen. Ook hieraan zijn in Amsterdam voorwaarden aan verbonden die gelden voor voorliggend bestemmingsplan.

### ***Uit te werken bestemming Wonen***

In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer was sprake van vier uitwerkingsvlakken ter plaatse van de gronden langs de Bijlmerdreef en 's-Gravendijkdreef. Twee van de vlakken zijn uitgewerkt ten behoeve van de zelfbouwkavels langs de dreven (Uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder, 2010). De overige twee uitwerkingsvlakken zijn in voorliggend bestemmingsplan beperkt tot een gebied op de kop van de Garstkamp aan de zuidwestzijde. Ten tijde van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer was de sloop van de parkeergarage nog uitgangspunt en werden daarom ruime uitwerkingsvlakken Uwx1 en Uwx2 opgenomen. De toegestane functies (wonen en maatschappelijke voorzieningen) zijn conform het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer overgenomen. De overige gronden hebben in voorliggend bestemmingsplan een groen- of verkeersbestemming.

## 2.4 Beschrijving van het plangebied

De woonbuurten Geerdinkhof, Gouden Leeuw, Groenhoven, Garstkamp en nieuw Grunder maken onderdeel uit van de wijk Bijlmer Oost.

### *Geerdinkhof*

Dit deel is gelegen aan de noordoostkant en omvat het grootste deel van het plangebied. Het gebied bestaat uit laagbouwwoningen met plat dak. De laagbouwwoningen zijn in de jaren '70 van de vorige eeuw gerealiseerd. De ontsluiting van de buurt is kenmerkend voor een buurt uit deze periode: Geerdinkhof is autoluw ingericht; de ontsluiting van auto's geschiedt via niet doorgaande 30 km/u wegen. Het gebied is per openbaar vervoer (de metrolijn 53) en fiets (enkele vrij liggende hoofdfietsroutes) te bereiken. Het gebied heeft door het vele openbare groen en de tuinen een groen en natuurlijk karakter. Direct ten noorden, oosten en zuiden van de Geerdinkhof ligt een aaneengesloten groen- en natuurgebied, de Bijlmerweide.



### *Wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven*

De wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven bestaan uit diverse aan elkaar gekoppelde woontorens van afwisselende hoogten en voorzien in een gedifferentieerd aanbod van zo'n 850 koopappartementen. Groenhoven is met 431 appartementen de grootste vereniging van eigenaren in Nederland.

De woontorens zijn gelegen in een groene en verkeersluwe omgeving. De bijbehorende parkeervoorzieningen zijn gelegen aan de Bijlmerdreef. Voorts wordt het plangebied ten behoeve van de ontsluiting doorkruist met verschillende wandel- en fietspaden en zorgt metrostation Ganzenhoef voor een directe verbinding met overig Amsterdam. In de wooncomplexen zijn enkele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen voor bewoners. De flats, die niet onder woningbouwverenigingen vallen, behoren tot de grootste VvE's in Nederland. Binnen de complexen zijn collectieve ruimten aanwezig die in gebruik zijn als café, danszaal, en vergaderruimtes. Zulke collectieve ruimtes waren er oorspronkelijk in alle Bijlmerflats, maar zijn alleen in Gouden Leeuw en Groenhoven nog in gebruik.

Tussen de beide wooncomplexen ligt een aantrekkelijk buurtparkje met enkele recreatieve voorzieningen voor de bewoners en waar zich de oudste bomen van de Bijlmermeer bevinden.

### *Garstkamp*

Het bestemmingsplandeel ter plaatse van Garstkamp sluit wat betreft structuur aan op de wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven. Garstkamp wordt gevormd door twee aan elkaar gekoppelde gebouwdelen. De voor ouderenhuisvesting bedoelde gebouwen zijn omgeven met groenvoorzieningen en per auto bereikbaar door een ontsluiting via de Geerdinkhof. Op de begane grond beschikken de meeste woningen van Garstkamp over een tuin. Evenals Groenhoven en Gouden Leeuw zijn ook binnen de gebouwen van Garstkamp enkele voorzieningen ter ondersteuning van de bewoners ondergebracht. Ten westen van Garstkamp bevindt zich de basisschool Wereldwijs en een vrijstaande sportzaal. Deze uit één bouwlaag bestaande gebouwen worden omgeven door bij deze voorzieningen behorende buitenruimten (speelplaatsen) en groenvoorzieningen.



Aan de 's-Gravendijkdreef/Bijlmerdreef zijn 15 kavels voor vrijstaande zelfbouwoningen waarvan de bouw in 2013 is gestart. Zeven liggen ten noorden van de Geerdinkhofweg nabij de basisschool Samenspel, acht ten zuiden daarvan, aansluitend op de woonbuurt Geerdinkhof.

Het begin van de moderne Bijlmermeer ligt in 1963. In dat jaar wordt begonnen met het bouwrijp maken van de Bijlmermeer, een polder ten zuidoosten van Amsterdam, gelegen tussen de gemeentes Diemen en Weesp. De geschiedenis van deze polder voert veel verder terug. Oorspronkelijk bevond zich hier het dorpje Bijlmer. Het lag aan het zandpad tussen Amsterdam en Weesp, in een zeer waterrijk gebied. In de zeventiende eeuw kreeg een aantal Amsterdamse kooplieden toestemming om het aan Bijlmer grenzende meer droog te malen. Een kleine vier jaar later was de drooglegging voltooid.



De bodemgesteldheid van de polder was niet gunstig en als gevolg van steeds weer opkomende kwellen was het land moeilijk droog te houden. Om de polder in de twintigste eeuw bouwrijp te kunnen maken, moest de bodem meer dan twee meter worden opgehoogd. Zo'n 130 hectare bouwland werd opgehoogd met 2.700.000 kubieke meter zand.

De Bijlmermeer lag oorspronkelijk op het grondgebied van de gemeente Weesperkarspel. In 1966 wordt deze gemeente opgeheven en wordt de Bijlmermeer bij Amsterdam gevoegd. De gemeente Amsterdam heeft dringend behoefte aan nieuwe woningen voor de groeiende stedelijke bevolking. De naoorlogse uitbreidingswijken, gebaseerd op het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1935, hebben de grenzen van hun opnamecapaciteit bereikt. Uiteindelijk moeten in de Bijlmermeer meer dan 100.000 mensen komen te wonen. Door Stadsontwikkeling wordt het plan 'de Zuidoostelijke Stadsuitbreiding' gepresenteerd met 40.000 woningen waarvan 90% hoogbouw (vooral galerijflats in honingraatvormige complexen van elf lagen hoog en daarnaast een 8-tal torens van 20-hoog, waarvan er later maar 4 gerealiseerd worden) en 10% eengezinswoningen, plus subcentra en een hoofdcentrum, voor winkels en andere voorzieningen. Strengere scheiding van functies, zoals verkeer, werk en wonen. Men wil beginnen in het noordelijke deel van de polder, boven de latere Gaasperdammerweg. Dit gebied zou later bekend worden als de Bijlmer. Voor het zuidelijke deel, dat later als Gaasperdam door het leven gaat, worden de plannen rond begin 1970 afgemaakt.



*De Bijlmermeer in aanbouw rond 1970*

Geerdinkhof vormt samen met Kantershof en Kelbergen het laagbouwcontingent van 10% laagbouw in de plannen die in de jaren 70 zijn gerealiseerd. Kantershof en Kelbergen bestaan uit huurwoningen en zijn volkomen identiek, terwijl Geerdinkhof koop is. Tussen metrostation Ganzenhoef, de Bijlmerdreef en de Weespertrekvaart, en omgeven door de Bijlmerweide, staan de wooncomplexen van Gouden Leeuw en Groenhoven, die door architect Joop van Stigt niet als de bekende galerijflats in een honingraat zijn uitgevoerd. Hij bouwde torens in een lint met een op de begane grond gelegen binnenstraat (uitgevoerd met kleine bedrijfsruimten en tuinen), die de torens met de garages verbindt. De bouwstijl wordt getypeerd als structuralisme. De beide complexen zijn voorgedragen om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Zij staan genoemd op de lijst Top 100 jonge monumenten van Amsterdam. De wooncomplexen grenzen aan de noordzijde aan de Bijlmerweide, waarin een deel van de oorspronkelijke Bijlmeringsloot, ringdijk en molengouw te vinden is.

In de Bijlmermeer leidde de eenvormigheid van de woningvoorraad, i.c. de galerijflats, al snel tot leegstand, verval en een slecht imago. De vernieuwing die in de jaren negentig in gang werd gezet was gericht op vervanging van enkele hoogbouwflats door laagbouw woningen, meer koopwoningen en verlaging van de dreven. In het plangebied zijn echter, met uitzondering van de verlaging van de Bijlmerdreef, nauwelijks ruimtelijke ingrepen gedaan. De verscheidenheid in de woningvoorraad bestond al en er was veel minder sprake van een structurele sociale problematiek dan elders.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

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

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen.

Bereikbaarheid is een andere doelstelling van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op bescherming tegen overstromingen en behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

In het ruimtelijk domein zullen beleid en uitvoering voor een nog groter deel dan voorheen de verantwoordelijkheid worden van provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en is verder in overeenstemming met het SVIR opgesteld.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet door middel van een uitwerkingsplicht in de ontwikkeling van woningbouw. Op regionaal niveau is het bouwen van voldoende woningen en het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering een belangrijke opgave. Deze opgave is verwoord in de Regionale Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2.1). Uit het regionale onderzoek 'Wonen in de Regio Amsterdam' (WiRA, 2013) blijkt dat vanwege de demografische ontwikkelingen en de instroom van huishoudens van buiten de regio de vraag naar woningen tot 2024 toeneemt. Daarnaast neemt de komende jaren het aantal ouderen in Amsterdam toe en zullen door wijzigingen in het rijksbeleid ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 80 woningen, binnen bestaand stedelijk gebied, mogelijk gemaakt en is daarmee in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.3 Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn uitspraken over bestaand stedelijk gebied. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt er naar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad.

In voorliggend bestemmingsplan worden de aanwezige groenvoorzieningen en het oppervlaktewater als zodanig bestemd. In alle bestemmingen is de functie water toegestaan. Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen (bestemming Wonen - uit te werken) mogelijk die de waterbergingscapaciteit in het plangebied aantasten. In het kader van de MER Vernieuwingsgebied Bijlmermeer is de waterberging door middel van de aanleg van een nieuwe watergang in het gebied (ter plaatse van Gouden Leeuw) reeds gerealiseerd.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Op 21 juni 2010 hebben provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld die op 3 november 2010 in werking is getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijke gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen benoemd:

1. Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
2. Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad;
3. Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie opgesteld.

### **3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland**

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (november 2010).

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

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

### **3.2.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

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

De provincie is volgens de Planwet verkeer en vervoer verplicht een verkeers- en vervoersplan te maken. De essentiële onderdelen uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan, de Nota Mobiliteit uit 2006, moeten daarin zijn verwerkt. Bovendien vereist de Planwet dat gemeenten de essentiële onderdelen die de provincie in haar Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan formuleert, in hun beleid en maatregelen overnemen. De provincie kán, indien zij dat wenst, uitvoering van de essentiële onderdelen van gemeenten afdwingen.

Het doel van het beleid is eenvoudig samen te vatten met het motto 'vlot en veilig door Noord- Holland'. Lopende plannen voor verbetering van de infrastructuur worden verder ontwikkeld en waar mogelijk verwezenlijkt. Omdat alleen met de uitbreiding van weginfrastructuur de groei van het autogebruik niet is bij te houden, worden ook andere beleidsonderdelen geïntensiveerd. De bedoeling is dat het totaal van netwerken - auto, openbaar vervoer, fiets - efficiënter wordt gebruikt en alternatieven voor het autogebruik worden gestimuleerd, zodat er meer keuzemogelijkheden ontstaan. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan opgesteld.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Metropoolregio Amsterdam**

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

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

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

### **3.3.2 Stadsregio Amsterdam**

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

#### **3.3.2.1 Regionale woonvisie**

De Regionale Woonvisie (december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam voor de komende tien jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering.

#### **3.3.2.2 Regionale OV-visie**

De OV-Visie 2010-2030 is samen met gemeenten van de Stadsregio Amsterdam, aangrenzende overheden, maatschappelijke organisaties (reizigersverenigingen) en vervoerbedrijven ontwikkeld en op 24 juni 2008 vastgesteld door de Regioraad. Het aanleggen van grootschalige infrastructuur vraagt een lange voorbereidingstijd. Daarom is een visie nodig voor de langere termijn. Op basis van de visie wordt ook een investeringsstrategie gemaakt. Met de visie kunnen juiste en toekomstvaste keuzes worden gemaakt in de aanleg of aanpassingen van het OV-netwerk in de regio.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'**

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut.

Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde. De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen te realiseren en ruimte te maken voor waterberging. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het bestaande stedelijke gebied waarvoor geen specifieke (grootschalige) ontwikkelingen zijn geformuleerd.

### **3.4.2 Sociaal Structuurplan 2004-2015 'Wat Amsterdam beweegt'**

Het Sociaal Structuurplan 2004-2015 "Wat Amsterdam beweegt" (2005) is het inhoudelijk kader voor de sociale pijler, met als hoofdlijn 'dynamiek' als drijvende kracht en katalysator voor de stad Amsterdam, met drie hoofddoelstellingen:

1. investeren in grootstedelijke dynamiek, zodat Amsterdam een creatieve kennis- en dienstestad wordt, die in de concurrentiestrijd tussen (inter)nationale vestigingsmilieus een sterke en onderscheidende positie inneemt;
2. investeren in menselijk kapitaal, zodat zoveel mogelijk Amsterdammers zich persoonlijk kunnen ontwikkelen en zelfstandig, volwaardig en actief, en zo nodig met gerichte ondersteuning en participeren in de samenleving via werk en scholing, via sport en bewegen, vrijetijdsactiviteiten en cultuur, en via zorg, welzijn en dienstverlening;
3. investeren in een leefbare omgeving, zodat juist in een moderne en multiculturele omgeving als de Amsterdamse, algemene noties over het samenleven gedeeld, onderhouden en, waar nodig, worden beschermd, en dat deze drie hoofddoelstellingen op programmatische wijze worden uitgewerkt in zes themahoofdstukken, te weten:
  - kennisstad (onderwijs en kenniseconomie);
  - werkende stad (werk en inkomen);
  - culturele stad (kunst, cultuur en creatieve industrieën);
  - sportieve stad (vrije tijd en sport);
  - zorgzame stad (zorg, welzijn en dienstverlening);
  - veilige stad (sociale) veiligheid).

### **3.4.3 Nota Locatiebeleid Amsterdam**

Het locatiebeleid is in 2008 vastgesteld als aanvullend toetsingskader op het structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid (2003)'. Bij de vaststelling van de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' komt het structuurplan uit 2003 te vervallen. De daarbij behorende aanvullende toetsingskaders zijn, al dan niet na (gedeeltelijke) herziening en actualisering, in de Structuurvisie geïntegreerd. Eén daarvan betreft de nota 'Locatiebeleid Amsterdam' (2008).

In het locatiebeleid staat de toepassing van het principe 'de juiste functie op de juiste plek' centraal.

Daarnaast legt het locatiebeleid parkeernormen voor kantoren en bedrijven vast. Het autogebruik wordt, ten gunste van een betere doorstroming voor het zakelijke en noodzakelijke verkeer, teruggedrongen. Tevens wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd. Het doel van de juiste functie op de juiste plek is het optimaal benutten van de schaarse ruimte en het garanderen van een goede bereikbaarheid. Hierdoor wordt het niet-noodzakelijke autoverkeer beperkt.

Met functie worden hier functies in de brede zin bedoeld, bijvoorbeeld kantoren, bedrijven, voorzieningen, winkels, hotels, onderwijsinstellingen, leisure. Met de juiste plek wordt bedoeld de locatie die geschikt is volgens de Structuurvisie 2040 en overige relevante beleidsnota's.

Amsterdam kiest ervoor de stad beter bereikbaar te maken door parkeernormen voor kantoren en bedrijven te hanteren. Hiervoor is het locatiebeleid opgesteld. A-locaties zijn de gebieden rondom de vijf belangrijkste NS stations (Centraal Station, Amstelstation, station Sloterdijk, station Zuid en station Bijlmer ArenA) en B-locaties zijn locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. De parkeernorm voor bedrijven en kantoren dient in bestemmingsplannen voor A- en B-locaties te worden vertaald in de bestemmingsplanregels. Op C-locaties, die goed via het hoofdnet auto zijn ontsloten, gelden geen parkeernormen voor bedrijven. De vestiging van kantoren wordt op C-locaties ontmoedigd.

Voor overige niet-woon functies (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten, winkels) kunnen de Amsterdamse parkeerkerncijfers als hulpmiddel worden gebruikt. Deze zijn gebaseerd op de CROW-cijfers. Voor de woonfunctie zijn geen normen of richtlijnen in het locatiebeleid opgenomen. Stadsdelen of de centrale stad in geval van grootstedelijke gebieden, kunnen zelf deze normen voor wonen opnemen in hun parkeerbeleid of vastleggen in grondexploitatie of erfpachtcontract. Deze normen worden niet centraal geregeld, aangezien de parkeernorm in hoge mate afhankelijk is van de locatie en het type woning.

De bestemmingen in voorliggend bestemmingsplan hebben hoofdzakelijk betrekking op de functie wonen. Parkeren wordt geregeld binnen deze bestemming op eigen terrein en binnen de bestemming Verkeer -1 in openbaar gebied.

#### **3.4.4 Beleidsnotitie short stay**

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Beleidsnotitie short stay waarin short stay in Amsterdam mogelijk werd gemaakt. Het short stay beleid was erop gericht om voldoende woonruimte te bieden aan (voornamelijk buitenlandse) werknemers en Amsterdam zo aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie voor bedrijven. Onder shortstay wordt tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden verstaan.

In juli 2012 werd het beleid voor het eerst geëvalueerd en een aantal wijzigingen doorgevoerd. Vervolgens constateerde het College dat er een voldoende aanbod was van shortstay woningen, naast een groeiend aanbod aan appartementenhotels. In de afweging van belangen werd het belang van de woningvoorraad door het college voorop gesteld en is op 12 februari 2014 een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis daarvan worden sinds 14 januari 2014 geen nieuwe short stay vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door op basis van de bestaande voorwaarden. In 2017 wordt het short stay beleid en de 'stop' op vergunningen opnieuw geëvalueerd.

Met betrekking tot het juridisch planologisch kader geldt dat ten aanzien van plangebieden waar tot nu toe geen sprake was van short stay activiteiten het opnemen van short stay mogelijkheden binnen de woonbestemming niet langer wenselijk is. Mocht het short stay aanbod in de gehele stad dalen dan is het mogelijk om nieuwe short stay appartementen – in die delen van de stad waar de behoefte groot is en waar de woningmarkt het toelaat – toe te voegen. Daarbij wordt dan ook overwogen welke locaties in aanmerking komen. Aangezien geen nieuwe vergunningen worden verleend wordt de functie short stay niet positief bestemd in voorliggend bestemmingsplan.

#### **3.4.5 Nota Hotelbeleid 2007-2010**

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

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

In voorliggend bestemmingsplan is de vestiging van een bed & breakfast in een woning toegestaan onder bovengenoemde voorwaarden.

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

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

- de woningcorporatie.
- de woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen.

In voorliggend bestemmingsplan is het tijdelijk verhuren van een woning voor vakantieverblijf toegestaan onder bovengenoemde voorwaarden.

#### **3.4.6 Hoogbouw, Beleid en Instrument**

De nota Hoogbouw, Beleid en Instrument uit 2005 is naar aanleiding van de vaststelling van de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' in 2011 geactualiseerd als aanvullend toetsingskader. Het belangrijkste doel van het Amsterdamse hoogbouwbeleid is een zorgvuldige inpassing van hoogbouwinitiatieven in de bestaande structuren van de stad. Daarbij is de landschappelijke inpassing een aspect wat, zodra er sprake is van een zekere impact op het stadslandschap, een stedelijke afweging behoeft. In de Nota wordt aangegeven voor welke hoogbouwplannen dit geldt.

De hoogbouweffectrapportage (HER) is een rapportage waarin alle relevante effecten van hoogbouw, zoals windhinder en schaduwwerking, toetsing aan hindernisbeperkingen als straalpaden en beperkingen rond Schiphol worden onderzocht, maar die vooral is bedoeld om de effecten van een plan op het stedelijk landschap in beeld te brengen. Het uitvoeren van een HER wordt in het beleid aanbevolen en is in bepaalde gevallen verplicht. Dat doet zich voor in situaties waarin terughoudendheid met hoogbouw wordt beoogd; in deze situaties wil het college van B&W mee kunnen beoordelen wat de effecten zijn van hoogbouw. Een rapportage over landschappelijke effecten is onder meer verplicht gesteld bij hoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of hoger in het UNESCO-gebied (gebied binnen Singelgracht), hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter in de 2 km-zone rondom het UNESCO-gebied, in 'gebieden van bijzondere waarden', of in de randen van de groene scheggen. Voor overige gebieden geldt de ondergrens van 60 meter, met uitzondering van een aantal in de Structuurvisie aangegeven hoogbouwstimuleringsgebieden (zones langs infrastructuur bundel) waarvoor deze verplichting niet geldt. In voorliggend bestemmingsplan is weliswaar sprake van middelhoogbouw, maar geen van bovengenoemde situaties is hier van toepassing. Een HER is zodoende niet verplicht, wel is het effect op de directe omgeving beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 5.6).

Vanwege de nabijheid van een groene scheg tot het plangebied is bepaald of dit beperkingen geeft. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is opgenomen dat bouwhoogten langs het open landschap zich tot 30 meter hoogte dienen te beperken. De toegestane bebouwing, met maximale bouwhoogte van 33 meter, gelegen binnen de bestemming Wonen - uit te werken, is niet in de eerste linie gelegen, maar sluit aan op de omliggende hoogteaccenten en is daarmee niet in strijd met de nabijheid van de groene scheg.

#### **3.4.7 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015**

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

In het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld, mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert, en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Dit plan is hiermee een zgn. verbreed

gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Met dit plan voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Tot 2008 had de gemeente de zorgplicht voor doelmatige inzameling en transport van afvalwater. De zorg voor de riolering is sinds 1 januari 2008 verbreed tot de bovengenoemde drie zorgplichten. Dit is het eerste Plan gemeentelijke watertaken waarin de drie zorgplichten zijn opgenomen. Het plan volgt op het op 22 juni 2004 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Afvalwaterplan Amsterdam 2005-2009. Ook de Nota Grondwater is met het Plan gemeentelijke watertaken komen te vervallen.

#### **3.4.8 Waterplan Amsterdam 'Water - het Blauwe Goud van Amsterdam'**

De centrale doelstelling van het Waterplan Amsterdam 'Water - het Blauwe Goud van Amsterdam' (2001) is het realiseren van een ecologisch gezond en veilig functionerend watersysteem met een hoge belevingswaarde, dat evenwichtig en duurzaam wordt gebruikt en dat de identiteit van Amsterdam als waterstad versterkt. Het Waterplan Amsterdam buigt zich over vier thema's: ruimtelijke structuur en kwaliteit van het water, functies en gebruik van het water, onderhoud en beheer en beperken van grondwateroverlast. Het streefbeeld voor 2030 is zo uitgewerkt, dat het aansluit op de doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **3.5 Stadsdeelbeleid**

#### **3.5.1 Structuurvisie Zuidoost**

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

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

#### **3.5.2 Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost**

Op 18 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel de "Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost, Onttrekken, Samenvoegen en

Omzetten" vastgesteld, die per 1 januari 2013 in werking zijn getreden. Op basis van deze regels is het toegestaan om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur).

#### **3.5.3 Parkeernota Zuidoost**

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. Daarin zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Voor nieuwbouw geldt een parkeernorm van 1 per woning. Voor het uit te werken deel in het bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat de uitwerking moet voldoen aan het parkeerbeleid van Zuidoost.

#### **3.5.4 Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen**

De stadsdeelraad van Zuidoost heeft in september 2009 de "Notitie Tuinuitbreidingen" vastgesteld. Deze notitie vervangt de nota "Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen" uit 1989. De notitie is een actualisatie van het bestaand beleid en heeft betrekking op zowel de bestaande tuinuitbreidingen als toekomstige aanvragen. Door een gereguleerde en transparante uitgifte van tuinuitbreiding wil stadsdeel Zuidoost enerzijds de samenhang in openbare ruimte versterken, en anderzijds tegemoetkomen aan de wens van burgers om binnen bepaalde voorwaarden tuinuitbreiding toe te staan.

Een wijziging ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in de nota uit 1989 heeft betrekking op de eigendomssituatie. Bij het realiseren van tuinuitbreidingen wordt voortaan uitsluitend uitgegaan van erfpachtuitgifte in plaats van huurovereenkomsten.

In de notitie zijn de volgende criteria opgenomen waaraan de mogelijkheid tot tuinuitbreidingen wordt getoetst:

4. Omwonenden mogen geen hinder of schade ondervinden van het gebruik van de grond.
5. 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
6. Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen.
7. De desbetreffende burger is eigenaar of bewoner van een naastgelegen perceel.
8. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.
9. 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 afwijking van het bestemmingsplan.
10. Gewenste doorzichten, specifieke sfeer en karakter moeten behouden blijven en de wijziging moet passen binnen het totaal (stedenbouwkundig) ontwerp.
11. Indien het tuinuitbreidingen bij oevers betreft worden daaraan uitdrukkelijke voorwaarden gesteld.

Met de tuinuitbreidingen die in de buurt Geerdinkhof hebben plaatsgevonden en opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan Geerdinkhof e.o. was al geanticipeerd op de Notitie Tuinuitbreidingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de vergunde tuinuitbreidingen bestemd als Tuin - 2.

## Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

### 4.1 Bestaande situatie

De ruimtelijk-functionele aspecten van het plangebied hebben betrekking op de functies wonen, maatschappelijke dienstverlening (met name onderwijs) en in beperkte mate consumentverzorgende dienstverlening. Er bevinden zich geen (grootschalige) vestigingen van kantoren en bedrijven in het gebied. De overige functies in het gebied zijn gerelateerd aan de openbare ruimte en betreffen waterlopen, groenvoorzieningen en verkeersruimte.

De inhoud van de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen en waar nodig geactualiseerd naar de huidige regelgeving en standaarden.

#### *Wonen*

In de bestaande situatie bevat het plangebied uiteenlopende woningtypen. Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich de wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven. Deze complexen herbergen meergezinswoningen en bestaan uit bouwwerken uiteenlopend van 6 tot en met 11 bouwlagen. Ten behoeve van de bewoners bestaan er binnen de complexen een aantal voorzieningen, waaronder, een recreatieruimte, een café en een kapper. De woontorens zijn ontworpen door Joop van Stigt en halverwege de jaren zeventig gerealiseerd. De verschillende woontorens worden door middel van overdekte passages met elkaar verbonden. Binnen de complexen bevinden zich onbebouwde terreinen welke als buurtparkje zijn ingericht met recreatieve groenvoorzieningen, voet- en fietspaden. De tuinen rond de complexen Groenhoven en Gouden Leeuw behoren bij de aanpalende woning op de begane grond. De tuinen zijn eigendom van het stadsdeel, de bewoners hebben deze tuinen in bruikleen.



*Complex de Gouden Leeuw*

De zelfstandige seniorenwoningen van Garstkamp zijn ondergebracht binnen twee gebouwen. Deze gebouwen bestaan uit vijf tot zeven bouwlagen, welke aan elkaar gekoppeld zijn door een verbindingsgebouw van één bouwlaag. In dit verbindingsgebouw bevindt zich een ondersteunend dienstencentrum bestaande uit onder andere een recreatiezaal, een café en een winkeltje. Dit dienstencentrum is voor de bewoners van Garstkamp intern bereikbaar. Naast een uitgebreid pakket aan woondiensten kan extramurale zorg worden ingekocht. Dergelijke voorzieningen zijn van groot belang om het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen te kunnen blijven faciliteren.

De meeste op de begane grond gelegen seniorenwoningen van Garstkamp beschikken over een relatief kleine tuin. Deze tuinen grenzen aan de openbare groenvoorzieningen die de gebouwen van Garstkamp grotendeels omsluiten. In het bestemmingsplan zijn de bestaande tuinen ondergebracht binnen de bestemming 'Tuin'.

Zowel de wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven als het seniorencomplex van Garstkamp worden conform de bestaande situatie juridisch planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. De reeds aanwezige ondergeschikte functies binnen de bouwblokken, zoals de bestaande ontmoetingsruimten met bijbehorende ondersteunende horeca van de categorieën 3 en 4 en ondersteunende detailhandel zijn met een aanduiding 'gemengd' aangegeven en blijven daardoor toegestaan. Hetzelfde geldt voor de bij de seniorenwoningen behorende voorzieningen in de Garstkamp (ontmoetingsruimten, fysiotherapeut, winkel, kapper, etc). Vanwege de cultuurhistorische waarde is aan de wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie toegekend. In het sloopvergunningstelsel dat aan de bestemming gekoppeld is, is een bepaling opgenomen dat bij sloopplannen een nadere cultuurhistorische afweging gemaakt moet worden.

De wijk Geerdinkhof bestaat uit laagbouwwoonwoningen. Deze woningen zijn (in oorspronkelijke vorm) voor het grootste deel 6 meter hoog. De woningen aan de noordwest kant van het plangebied zijn (deels) 9 meter hoog. Een deel van de woningen in het midden van het plangebied is slechts 3 meter hoog. De woningen zijn alle gerealiseerd met een plat dak. Veel woningen hebben een (originele) uitbouw met een bouwhoogte van 3 meter. Deze worden deels gebruikt voor parkeren.

In de bestaande situatie is op een aantal woningen die oorspronkelijk zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van 6 meter, een dakopbouw gerealiseerd. Doorgaans ligt een dakopbouw circa 2 meter vanaf de voor- of de achtergevel. Dakopbouwen komen niet voor op woningen die oorspronkelijk zijn gerealiseerd met een hoogte van 3 meter of 9 meter. Om de architectonische waarde van Geerdinkhof te waarborgen zijn alle bestaande bouwhoogten vastgelegd.

Ten westen van Garstkamp is aan de Bijlmerdreef en 's-Gravendijkdreef de ontwikkeling van vrije zelfbouwkavels van start gegaan. Ten behoeve van de verkeersontsluiting van deze kavels is een ventweg aangelegd.

#### *Maatschappelijke functies*

Ten zuiden van de Garstkamp bevinden zich de twee basisscholen 'Wereldwijs' en 'Samenspel' en een gymzaal. De basisscholen bestaan uit een gebouw van één bouwlaag met een verspringende rooilijn. De gebouwen worden omgeven door bestrate terreinen, schoolpleinen, die deels afgegrensd worden door lage hekwerken. Op het terrein van de basisscholen bevinden zich kleine bijgebouwen die als (fietsen)berging dienstdoen. Centraal tussen de twee scholen ligt een vrijstaande gymzaal bestaande uit één bouwlaag.

### *Verkeer en parkeren*

De verkeersstructuur bestaat uit een aantal netwerken waarbij in elk geval onderscheid kan worden gemaakt in: het drevensysteem; de ontsluiting van woonbuurten en parkeren; het openbaar vervoerssysteem en het fietssysteem. In het kader van de stedelijke vernieuwing Bijlmermeer is de Bijlmerdreef verlaagd. De Bijlmerdreef bestaat uit 2x1 rijstrook en vormt een verbindend element tussen de aan beide zijden gelegen (woon)gebieden. Daarbij heeft de verkeersafwikkeling ter plaatse van rotonde Ganzenhoef tijdens de spits en op zaterdagmiddag grote invloed op het plangebied.

Het beleid is er op gericht om een goede interactie tussen de Bijlmerweide en het stedelijk gebied te onderhouden. Zo zijn de bestaande langzaam verkeersverbindingen, waaronder de fietspaden langs onder andere de Geerdinkhofweg, onderdeel van het Hoofdnet fiets. Het plangebied is verder uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (metro en bus). In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die ten koste kunnen gaan van de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer. Ten aanzien van de metrolijn is de insteek om de bestaande situatie te consolideren.

Het parkeren vindt binnen het plangebied plaats in de openbare ruimte (langs rijwegen of op parkeerpleintjes), gebouwde parkeervoorzieningen en opritten in tuinen. Bestaande parkeerplaatsen worden positief bestemd. Gebouwde parkeergarages van bewoners zijn op de verbeelding weergegeven met de functieaanduiding 'garagebox'. Rond de wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven zijn parkeervergunningen met een ontheffing verleend aan voornamelijk oudere bewoners van de complexen. In de toekomst is het mogelijk dat het aantal aanvragen voor deze vergunningen zal toenemen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zal vooralsnog geen ongebouwde parkeervoorzieningen binnen de bestemming Groen worden toegestaan. De bewoners van de zelfbouwwoningen dienen op eigen terrein te parkeren.



*Eén van de parkeergarages binnen het plangebied*

Binnen het plangebied bevinden zich de parkeergarages Groenhoven en Gouden Leeuw. In 2013 is de toekomst van meerdere parkeergarages in stadsdeel Zuidoost onderzocht. Dat heeft geleid tot een raadsbesluit op 12 maart 2014. Over Groenhoven en Gouden Leeuw is besloten dat de garages tot tenminste 2023 behouden blijven. Gezien het belang van de garages Gouden Leeuw en Groenhoven voor de bewoners van de naburige flatgebouwen en gezien de erfculturele waarde van de gebouwen is ingezet op het gezamenlijk met stadsdeel en bewoners onderzoeken van maatregelen om te komen tot kostendekkende exploitatie van de garages. Uiterlijk in 2018 zijn grote renovaties nodig waardoor de garages – zonder aanvullende maatregelen – sterk verlieslatend worden. Indien het niet lukt om afspraken te maken over kostendekkende exploitatie na de renovaties rond 2018, opteert de centrale stad voor sloop van één van de garages in 2023, waarbij de verwachting is dat de resterende garage wel kostendekkend te exploiteren zal zijn.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de parkeergarages op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding parkeergarage ('pg') binnen de bestemming 'Verkeer - 2'.

#### *Groen*

Binnen het bestemmingsplan Bijlmerweide en omgeving bevinden zich ter hoogte van Groenhoven en Gouden Leeuw kleinschalige volkstuincomplexen. De tuinen zijn met een nadere aanduiding binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Voortzetting van het bestaande gebruik wordt daarmee mogelijk gemaakt.



*Eén van de volkstuinen aan de Bijlmerweide*

#### *Water*

De bestaande waterstructuren worden in het bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Er bevinden zich geen waterkeringen in het plangebied. Voor de uit te werken bestemming is de watercompensatie reeds in het kader van het SPvE Noordoostzijde Bijlmerdreef/s-Gravendijkdreef gerealiseerd.



*Bestaand oppervlaktewater binnen het plangebied*

## 4.2 Ontwikkelingen

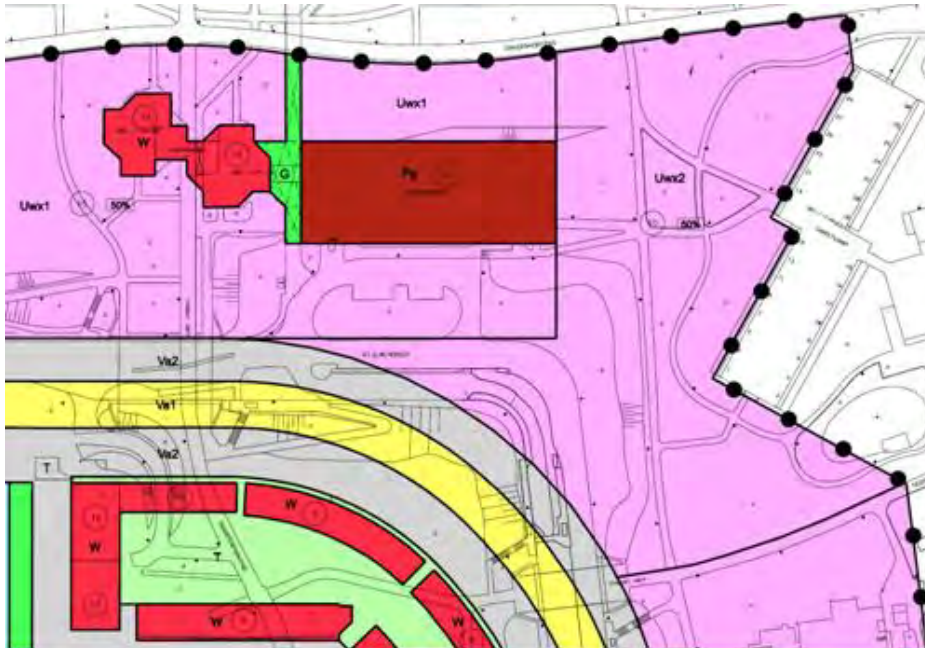
Hoewel het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak betrekking heeft op de bestaande situatie, is er binnen het plangebied één locatie waar ontwikkelingen worden voorzien. Dit betreft het gebied bij de Garstkamp dat een uit te werken bestemming heeft.

### *Uitbreiding seniorencomplex Garstkamp*

In het Plan van Aanpak gebied Grubbehoeve-Grunder (2001) zijn de uitgangspunten voor de vernieuwing van het gebied Grunder en Grubbehoeve weergegeven, inclusief het gebied ten noordoosten van de Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef. Voor de gebieden rondom de flat Grubbehoeve en voor het gebied van de gesloopte flat Grunder zijn de plannen verder uitgewerkt in een SPvE Noordoostzijde Bijlmerdreef/'s-Gravendijkdreef Clusters in het groen (24 juni 2008).

Voor een gedeelte van de bebouwing in dat SPvE is het Uitwerkingsplan Noordoostzone Nieuw Grunder (2010) vastgesteld. Voor het gebied ten noordoosten van de Bijlmerdreef / 's-Gravendijkdreef moet deze uitwerking nog plaatsvinden. In het gebied tussen Groenhoven en Garstkamp wordt gedacht aan de realisatie van (ouderen)woningen. Gezien de bijzondere ligging van het gebied op de as van de Bijlmerdreef en de 's-Gravendijkdreef, is een hoogteaccent hier wenselijk.

Voor deze locatie is (tot de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan) het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, waarin het een uit te werken gebied is, vigerend. Toen het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer werd opgesteld, was de sloop van de parkeergarage nog uitgangspunt en werden er daarom ruime uitwerkingsvlakken (Uwx1 en Uwx2) opgenomen. Voor het uitwerkingsvlak Uwx1 (rondom de parkeergarage) geldt in het vigerende plan De Nieuwe Bijlmer een maximale bouwhoogte van 15 meter en voor het vlak Uwx2 een maximale bouwhoogte van 40 meter ten behoeve van een hoogteaccent.



*Uitsnede uit de plankaart van De Nieuwe Bijlmer met de uitwerkingsvlakken Uwx1 en Uwx2.*

Vervolgens is in het SPvE 'Noordoostzijde Bijlmerdreef/'s-Gravendijkdreef Clusters in het groen' (2008) het bouwvlak voor het hoogteaccent gedetailleerder aangegeven. In het kader van de inspraak van het SpvE is afgesproken dat de maximale bouwhoogte van het hoogteaccent 33 meter is. Die hoogte is vergelijkbaar met de omliggende middelhoogbouw zoals de woontorens Gouden Leeuw en Groenhoven.

In het vastgestelde SPvE 'Noordoostzijde Bijlmerdreef/'s-Gravendijkdreef Clusters in het groen' kon vanwege de meer precieze locatie van de uitbreiding van de Garstkamp, het uitwerkingsvlak Uwx2 worden verkleind tot het gebied op de kop van de Garstkamp aan de zuidwestzijde. Een mogelijke uitbreiding past volgens de modelstudies binnen deze vlek op de kop van de Garstkamp. Het aangeven van een grotere vlek voor bebouwing zou het parkachtige karakter van het gebied, de doorzichten en looproutes aantasten.



Gedeelte van de plankaart behorend bij het SpvE uit 2008

Voor de locatie wordt uitgegaan van een toren met een vergrote plint met grondgebonden woningen/zorgfuncties met een maximale hoogte van 33 meter. Uitgangspunt is dat de uitbreiding stedenbouwkundig goed past in de zichtlijnen vanaf de Bijlmerdreef en de 's Gravendijkdreef. Het nieuwe bouwvolume sluit aan op het bestaande gebouw en de landschappelijke parkomgeving. De nieuwe hoofdentree krijgt een 'kiss& ride' plek aan de dreef. Het parkeren vindt plaats langs de ventweg, zodat de parkachtige setting waarin de Garstkamp nu staat vrij blijft van auto's.

In het Stedenbouwkundige Programma van Eisen 'Noordoostzijde Bijlmerdreef/'s-Gravendijkdreef' (vastgesteld op 24 juni 2008) is een parkeerbalans opgenomen. Hierbij is nog uitgegaan van 41 nieuw te bouwen eengezinswoningen aan de voorzijde van de parkeergarages Groenhoven en Gouden Leeuw. Deze woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan niet opgenomen. In de parkeerbalans is voor de woontoren rekening gehouden met maximaal 80 woningen met een norm van 1 pp/won. De balans komt door het wegvallen van de 41 woningen nog iets gunstiger uit. In de huidige situatie liggen aan de oostzijde van de Garstkamp, ten westen van het Geerdinkhofpad 73 parkeerplaatsen. Langs de nieuwe ventweg aan de Bijlmerdreef/'s Gravendijkdreef is plaats voor 80 parkeerplekken.

| BESTEMMING                     | AANTAL        |                         | KENGETAL  |                   | PP NODIG |               | nn aanwezig                    | nn nodig   | nn aanwezig |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|-----------|-------------------|----------|---------------|--------------------------------|------------|-------------|
|                                | opp/eenheid A | Norm parkeerplaats/CROW | rekenenb. | reserveren bezoek | totaal   | Eigen terrein | openbaar                       |            |             |
| gezinswoningen                 | 41            | 1PP/won                 | 1         | 0,1               | 44       | 44            | 5                              |            |             |
| De Santenkraam school          | 9 lokalen     | 0,5PP/lok. +1           | 0,5       |                   | 6        |               | 6                              |            |             |
| zelfstandige senioren woningen | 80            | 1PP/won                 | 1         |                   | 80       |               | 80                             |            |             |
| gouden eeuw                    | 418           |                         | 0,7       |                   | 293      |               | 293                            | 348 garage |             |
| groenhoven                     | 431           |                         | 0,7       |                   | 301      |               | 301                            | 348 garage |             |
| Garstkamp                      | 348           |                         | 0,3       |                   | 105      |               | 105                            |            |             |
| Bijlmermontessori school       | 15 lokalen    | 0,5PP/lok. +1           | 0,5       |                   | 9        |               | 9                              | 146 OR     |             |
| Subtotaal nodig                |               |                         |           |                   |          | 44            | 799                            | 842        |             |
|                                |               |                         |           |                   |          |               | totaal 43 parkeerplaatsen over |            |             |

Parkeerbalans Noordoostzijde Bijlmerdreef/s-Gravendijkdreef.

In voorliggend bestemmingsplan is het uit werken deel van het plangebied, ten behoeve van de ontwikkeling bij de Garstkamp, verkleind en bestemd als 'Wonen - uit te werken' conform het SPvE. De overige gronden zijn bestemd als 'Groen'.

Het uitwerkingsvlak Uwx1 is komen te vervallen. In bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer werd nog uitgegaan van woningbouw aan de voorzijde van de parkeergarages. Aangezien daar nu geen sprake van is, zijn de gronden bestemd conform de huidige functies, dat wil zeggen 'Groen' en 'Verkeer - 2'.

## Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft op sectorale onderwerpen een nadere toelichting op de omgevingsaspecten, waaronder archeologie, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, luchtkwaliteit, ecologie en water in relatie tot de eigenschappen van het plangebied, de randvoorwaarden die volgen uit wet- en regelgeving en de geformuleerde uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

### 5.2 Archeologie

#### 5.2.1 Wet- en regelgeving

Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving. Het beleid voor het archeologisch erfgoed heeft dan ook veel raakvlak met dat van de ruimtelijke ordening. Voor optimale integratie van de archeologie in de ruimtelijke ordening heeft het rijk o.a. de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening aangepast. Door de invoering van de gewijzigde Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening.

Een essentieel uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

Op 31 mei 2011 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel modernisering monumentenzorg (MoMo), waarbij de Monumentenwet 1988, het Bro en de Wabo met ingang van 1 januari 2012 wijzigen. Door de wijziging van het Bro is het verplicht geworden dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Als toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten gebruikt de provincie Noord-Holland de structuurvisie, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC). Naast de ILC beheert de provincie de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van het rijk.

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk dat archeologie vroegtijdig in ruimtelijke ordeningsprocessen wordt geïntegreerd. Hiermee worden twee doelen gediend. Ten eerste een efficiënte voortgang en kostenbeheersing van bouwprocessen. En ten tweede een kwalitatief goed en stadsbreed uniform beheer van het archeologische erfgoed. De bescherming van (verwachte) archeologische waarden in een bestemmingsplan wordt geregeld met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan een omgevingsvergunning zijn bouwregels

verbonden: die bepalen dat in het belang van de archeologische monumentenzorg de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport met selectiebesluit dient te overleggen. Daarnaast kan in het bestemmingsplan worden opgenomen dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor het uitvoeren van aanlegwerkzaamheden.

### **5.2.2 Resultaten onderzoek**

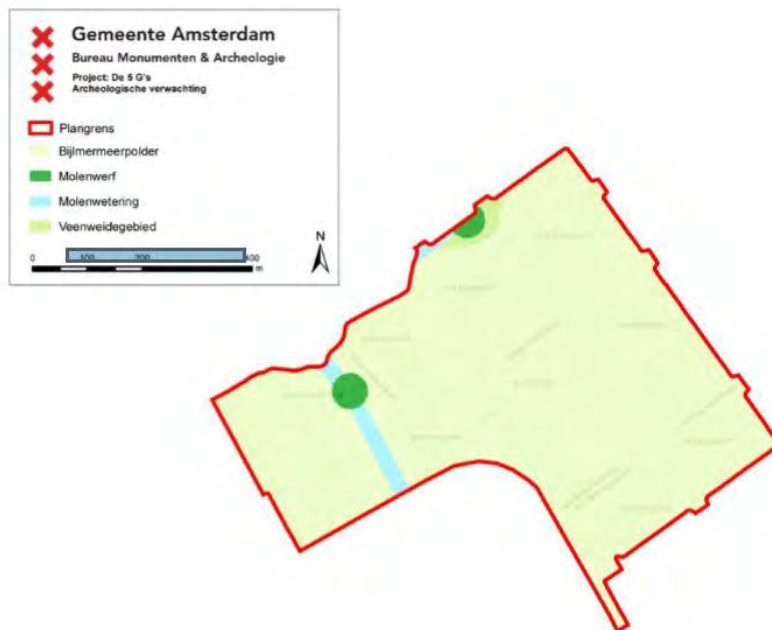
Door Bureau Monumenten en Archeologie is ten behoeve van het bestemmingsplan een bureau onderzoek uitgevoerd naar de ondergrondse cultuurhistorische waarden. Het rapport is als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd.

Binnen het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen archeologische monumenten aangewezen. Ook is het gebied vrij van zones met een archeologische waardering.

In het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel zijn elders in de Bijlmermeerpolder en in de Watergraafsmeerpolder, die een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis kent, archeologische onderzoeken uitgevoerd. De vondsten en structuren die op deze vindplaatsen werden gedocumenteerd vormen een graadmeter voor het archeologisch potentieel van het plangebied.

Op basis van die archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied zijn binnen het grootste deel van plangebied De 5 G's overblijfselen te verwachten van landgebruik vanaf de 17de eeuw. In het noorden van het plangebied, waar het veenweidelandschap niet werd weggeslagen bij de vorming van het Bijlmermeer, komen mogelijk sporen van ontginning en landgebruik voor vanaf de 11de eeuw. In beide gevallen vertonen de archeologische resten weinig tot geen samenhang en hebben deze een wijde verspreiding. Bovendien zijn deze aangetast door ophoging en bebouwing in de late 20ste eeuw. De enige samenhangende structuren zijn de fundamenteën en werven van twee 17de-eeuwse molens. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting.

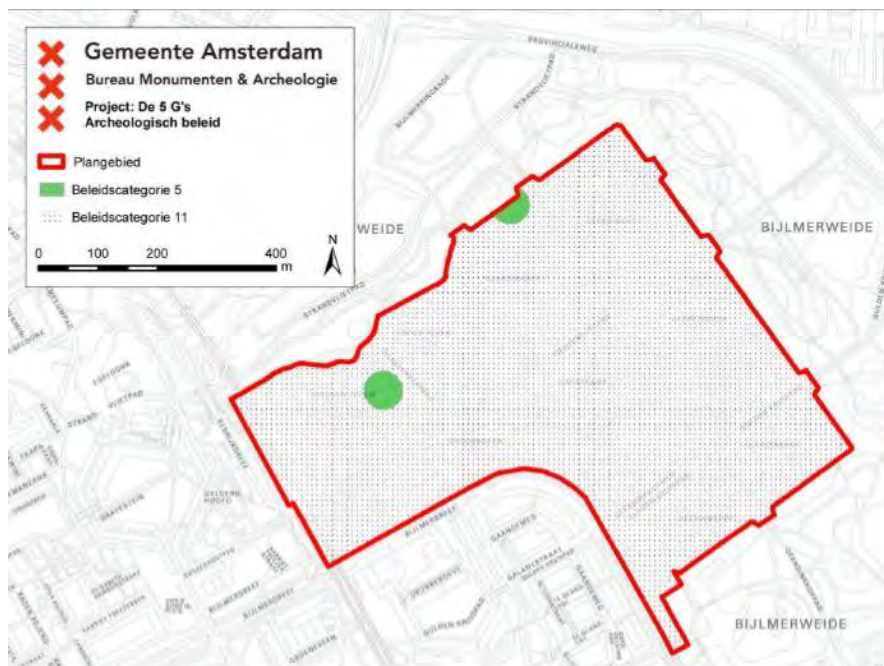
Dit leidt tot een verwachtingskaart van de materiële neerslag voor het plangebied met vier zones. Drie daarvan kennen een lage verwachting, wat betekent dat archeologische resten een lage trefkans hebben en/of vooral losse vondsten zullen betreffen. Alleen in zone C (Molenwerf) is een dichte spreiding van archeologische resten te verwachten, met een sterke onderlinge samenhang.



*Archeologische verwachtingskaart met de vier zones*

De archeologische beleidskaart van het plangebied De 5 G's is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop twee zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel.

De (geclusterde) zones met een lage verwachting die bij alle bodemingrepen uitgezonderd zijn van archeologisch veldonderzoek (beleidsvariant 11) zijn de Bijlmermeerpolder, de Molenwetering en het Veenweidegebied binnen het plangebied. Voor Molenwerf geldt beleidsvariant 5, dat wil zeggen dat bodemingrepen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of ondieper dan 1 meter zijn uitgezonderd van archeologisch veldonderzoek.



*Beleidskaart met de drie geclusterde zones (A, B en D) en zone C*

Voor het gehele plangebied geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Bureau Monumenten & Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

In voorliggend bestemmingsplan is voor de zone met een hoge verwachting een dubbelbestemming Waarde - Archeologie op de verbeelding opgenomen waaraan een regeling is toegevoegd in artikel 13 van de planregels. Aangezien op deze locaties geen ontwikkelingen binnen het kader van dit bestemmingsplan zijn voorzien, zijn er geen belemmeringen te constateren.

## **5.3 Bodem**

### **5.3.1 Wet- en regelgeving**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.

De gemeenteraad heeft op 4 april 2012 de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam vastgesteld. Het Besluit bodemkwaliteit geeft gemeenten de vrijheid eigen normen op te stellen voor toepassen van grond binnen de eigen gemeente, het zogenaamde gebiedsspecifieke beleid. Dat is met genoemde nota voor Amsterdam ingevuld. Deze eigen normen (de lokale maximale waarden) waarborgen het stand-still principe binnen Amsterdam, het uitgangspunt waarbij de kwaliteit van de bodem binnen de gemeentegrenzen niet verslechtert.

### **5.3.2 Resultaten onderzoek**

Conform de Wet bodembescherming is onderzocht of met dit bestemmingsplan mogelijkheden worden gecreëerd die betrekking hebben op c.q. van invloed zijn op de bodem. In het plangebied is geen sprake van een planologisch nieuwe situatie waardoor er ook geen effecten zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Uit de beschikbare bodemgegevens ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) blijkt dat voor het gehele plangebied de bodem is onderzocht en wordt geconstateerd dat vervolgonderzoek of sanering niet noodzakelijk is. In het kader van de bodemkwaliteit zijn dan ook geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan.

## 5.4 Cultuurhistorie

### 5.4.1 Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr. 339) dient per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen “van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”.

In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Voor Amsterdam komt het verankeren van de cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening ook aan bod in de Beleidsnota ‘Ruimte voor Geschiedenis’ (vastgesteld 13 april 2005) en ‘Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam’ (vastgesteld 14 november 2011).

Daarnaast voorziet het MoMo in een aantal versoepelingen van vergunningsvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal het bevoegd gezag geraadpleegd moeten worden.

### 5.4.2 Resultaten vooroverleg

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. De wooncomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven hebben een hoge cultuurhistorische waarde, reden waarom beide flatcomplexen in 2007 als ensemble op de gemeentelijke top 100lijst van waardevolle naoorlogse bebouwing zijn geplaatst (de zogeheten Top 100lijst van wethouder Herrema). Sindsdien is de mogelijkheid om het ensemble – al dan niet met de bestaande parkeergarages – aan te wijzen als gemeentelijk monument diverse malen ter sprake geweest, maar nooit officieel in gang gezet. Mede gelet op het unaniem ondersteunde raadsinitiatief om meer aandacht te besteden aan het naoorlogse erfgoed (*Naoorlogs erfgoed in beeld en benut*, 2013) is een aanwijzingsprocedure in de nabije toekomst niet ondenkbeeldig.

Voor aangewezen monumenten is de erfgoedverordening dan wel monumentwet van toepassing. Vooruitlopend hierop zijn de bouwhoogten en de contouren van beide complexen op de verbeelding aangeduid.

Aanvullend is een cultuurhistorische dubbelbestemming opgenomen met daaraan verbonden een sloopvergunningstelsel waarbij een bepaling wordt opgenomen dat bij sloopplannen een nadere cultuurhistorische afweging gemaakt moet worden.

De achtergrond hiervan is dat sinds 1 april 2012 voor de activiteit slopen alleen nog een meldingsplicht bestaat en geen samenloopregeling tussen de melding en de omgevingsvergunning. Dit is wel het geval indien een sloopregeling wordt opgenomen in

het bestemmingsplan. Aangezien bij voornoemde complexen het ruimtelijke beeld/stads en straatbeeld in het geding is ligt hier de ruimtelijke relevantie en relatie met het bestemmingsplan.

De laagbouwwijk Geerdinkhof is eveneens van bijzondere architectonische waarde. De bestaande bouwhoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan evenals de bouwvlakken voor de bestaande woningen.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is een geografische uitwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (besluit d.d. 21 juni 2010). De kaart geeft in zijn algemeenheid informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten/monumenten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als militaire structuren en historische dijken. Deze informatiekaart is voor wat betreft de bovengrondse cultuurhistorische waarden vooral gericht op gemeente overstijgende en geeft dan ook geen beeld van de specifiek Amsterdamse waarden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een overwegend conserverend bestemmingsplan is, heeft dit voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in en van het gebied geen negatieve consequenties. De bijzondere stedenbouwkundige- en groenstructuur met de hoogbouwcomplexen Gouden Leeuw en Groenhoven, de laagbouwwijk Geerdinkhof en in iets mindere mate het seniorencomplex Garstkamp als typologisch en architectonisch karakteristieke oorspronkelijke bebouwingselementen, blijven immers (grotendeels) onaangetast.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **5.5 Duurzaamheid**

Een belangrijk onderdeel in de Structuurvisie Amsterdam 2040 is het kiezen voor duurzame energie: wind, zon en warmtenet. Daarnaast moet in algemene zin duurzame kwaliteit zoals het vergroten van het wateroppervlak en het verbeteren van de luchtkwaliteit worden nagestreefd. Binnen Amsterdam wordt gestreefd naar de volgende doelstellingen:

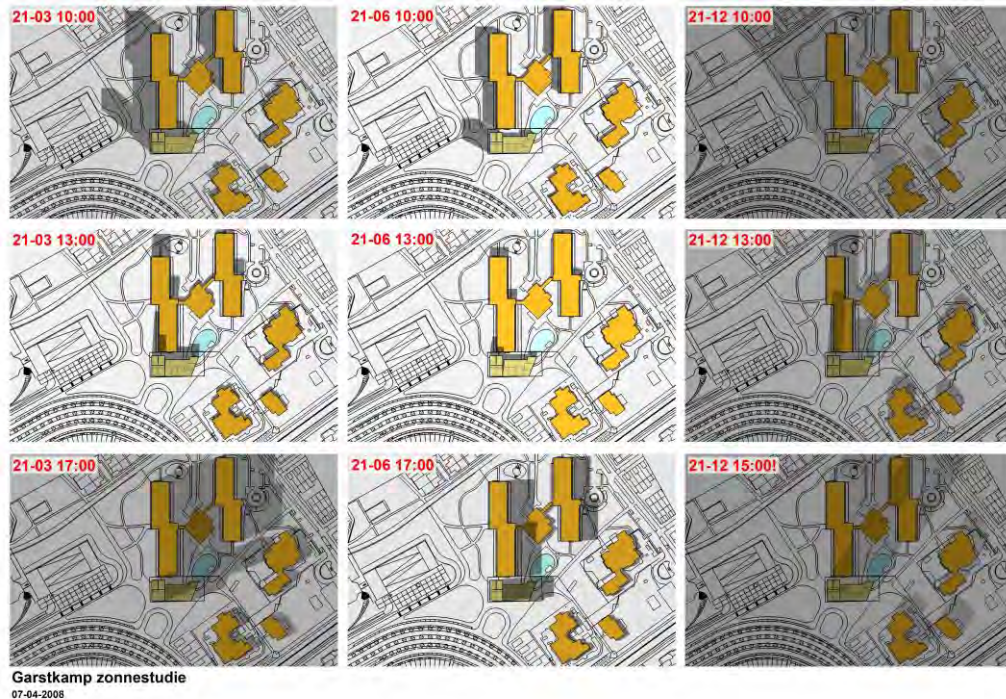
- het gebruik van duurzame materialen zoals gebakken klinkers, 'goed' asfalt, niet uitlogend FSC-hout;
- groene daken;
- laag verlichtingsniveau voor fauna en voor minder energieverbruik;
- diverse mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie;
- oplaadpunten voor elektrisch vervoer;
- aansluiten woonschepen op riolering en
- groeiruimte voor beschermde flora.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn geen nieuwe doelstellingen op het gebied van duurzaamheid geformuleerd.

## **5.6 Hoogbouweffecten**

De nieuw te bouwen toren zal voor weinig schaduwhinder bij de bestaande bebouwing zorgen. Hoofdzakelijk in de winter en einde middag in het voorjaar zal de achterliggende bebouwing van de Garstkamp deels in de schaduw liggen. Op het moment dat voor de

ontwikkeling van de toren een bouwplan wordt ingediend, is het noodzakelijk dat er een bezonningsstudie wordt overlegd door de ontwikkelende partij. Op deze wijze kan aangetoond worden in hoeverre het (definitieve) plan schaduw werpt op de bestaande bebouwing. Voor het huidige bebouwingsvoorstel is een bezonningsstudie gedaan (zie onderstaande figuur). De bezonning is weergegeven op 21 maart, 21 juni en 21 december telkens voor de tijdvakken 10.00, 13.00 en 17.00 uur. De schaduwwerking vindt voornamelijk plaats op het eigen gebouw van de Garstkamp



*Bezonningsstudie ten behoeve van de uit te werken bestemming Wonen.*

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen andere ontwikkelingen mogelijk dan die reeds in het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Noordoostzijde Bijlmerdreef/'s-Gravendijkdreef waren voorzien.

## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Wet- en regelgeving**

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen externe veiligheid worden twee aspecten onderscheiden:

1. externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en buisleidingen, transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het water;
2. vuurwerk- en munitie-opslag.

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Voor risicovolle inrichtingen is de normstelling gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken.

Het Bevi bevat de normstelling op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen en richt zich daarbij op de aspecten vergunningverlening en ruimtelijke ordening. Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen.

#### ***Besluit risico's zware ongevallen***

Op 19 juli 1999 is het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) in werking getreden als uitloei van de Seveso II richtlijn van de Europese Unie. Het Brzo 1999 stelt eisen aan het veiligheidsbeleid van bedrijven die op grote schaal met gevaarlijke stoffen werken. Doelstelling is het voorkomen en beperken van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daartoe moeten bedrijven onder meer over een veiligheidsbeleid en een veiligheidsbeheerssysteem beschikken. Sommige bedrijven moeten daarnaast ook nog een veiligheidsrapport opstellen en indienen bij de overheid.

#### ***Besluit externe veiligheid buisleidingen***

Met ingang van 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op basis van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, een grenswaarde van 10-6 per jaar in acht worden genomen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Op basis van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, tevens het GR in het invloedsgebied van de buisleiding worden verantwoord.

### ***Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen***

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is een project met drie werkgroepen voor water, weg en spoor. Daarin zitten vertegenwoordigers van rijk, provincies, gemeenten, infrastructuurbeheerders, chemische industrie en vervoerders van gevaarlijke stoffen. Zij worden daarbij ondersteund door adviesbureaus die de ruimtelijke plannen in kaart brengen en risicoberekeningen uitvoeren.

Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. De transportroutes worden ingedeeld in drie categorieën, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen vervoer, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid:

- Op sommige routes krijgt het vervoer voorrang;
- Op andere routes krijgen de ruimtelijke ontwikkelingen voorrang;
- Op routes die belangrijk zijn voor zowel het vervoer als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in overleg met betrokkenen naar oplossingen gezocht.

### ***Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen***

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In november 2008 is een ambtelijk concept van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gepubliceerd. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes. Gemeenten krijgen hierin hun bestemmingsplannen dus te maken. Het ambtelijk concept is eind 2008 slechts ter informatie aangeboden aan de Tweede Kamer, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het conceptbesluit en de daarbij behorende toelichting worden nog aangepast en aangevuld met onder meer een saneringsparagraaf.

### ***Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam***

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 5 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico's zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. De afgelopen jaren is er veel aandacht gegaan naar de reductie van risico's aan de bronkant. Hier was namelijk de meeste veiligheidswinst te behalen.

Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid het bronbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied.

Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied gaat. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water in plaats van vervoer per spoor door de stad. Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van burgemeester en wethouders worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's.

Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dichtbij risicobronnen verblijven.

Deze groepen zijn minder zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door burgemeester en wethouders expliciet is toegestaan.

#### **5.7.2 Resultaten onderzoek**

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over (spoor-, water-) wegen. Daarnaast zijn in of in de directe nabijheid geen risicovolle bedrijven gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Het plangebied ligt net buiten de risicocontour van de leiding. In 2012 is ten behoeve van het bestemmingsplan Bijlmerweide een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van de gasleiding. De conclusie van dit onderzoek was dat het plaatsgebonden risico nergens hoger is dan de grenswaarde van 10-6 per jaar. Zodoende wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. De maximum hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft advies uitgebracht vanuit het perspectief van de hulpverlening. het advies geeft inzicht in het gevaar van de risicobron en beschrijft de mogelijke gevolgen. Ook de mogelijkheden om het gevaar te beperken worden benoemd. Het advies is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 5.8 Geluid

### 5.8.1 Wet- en regelgeving

De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Op grond van de Wgh gelden zones rond geluidsbronnen met een grote geluidsuitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidszones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidgevoelige bebouwing. Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting (art. 110a lid 6 Wgh en artikel 1.5 Besluit geluidhinder (Bgh)). Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

#### *SWUNG-1*

Op 1 juli 2012 is een nieuwe wijziging van de Wgh (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid - deel 1) in werking getreden. De grootste verandering bestaat uit de invoering van de geluidsproductieplafonds. Door de invoering van deze plafonds wordt de groei van de geluidshinder afkomstig van de rijksinfrastructuur (wegen in beheer bij Rijkswaterstaat (RWS) en spoorlijnen) beperkt. De geluidshinder mag met maximaal 1,5 dB toenemen ten opzichte van het referentiejaar.

Concreet betekend dit dat RWS door de invoering van de geluidsproductieplafonds ieder jaar moet nagaan of het geluidsproductieplafond niet wordt overschreden op zogenaamde referentiepunten (rekenpunten welke liggen 100 meter uit de weg op 4 meter hoogte). Bij aanpassingen aan de weg moet worden onderzocht of deze aanpassing zorgt voor een overschrijding van het geluidsproductieplafond. Als dat het geval is moet worden onderzocht welke maatregelen nodig zijn om deze overschrijding ongedaan te maken. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, kan ook het geluidsproductieplafond worden verhoogd.

### 5.8.2 Resultaten onderzoek

In en rond het plangebied zijn op diverse afstanden verschillende geluidbronnen in de zin van de Wet geluidhinder gelegen:

- de rijksweg A9 ten oosten,
- de metrolijn 53 ten zuidwesten,
- de Bijlmerdreef binnen het plangebied en;
- het industrieterrein Verrijn Stuart ten noordwesten van het plangebied.

De geluidsbronnen rijksweg A9 en het industrieterrein Verrijn Stuart leveren geen beperkingen op aan het plan.

De metrolijn is aan de zuidwestzijde van het plangebied gelegen. Conform de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder geldt voor de metrolijn een geluidzone van 100 meter.

Binnen deze zone worden op grond van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De locatie waar de bestemming Wonen - uit te werken geldt, bevindt zich op 400 meter afstand van de metrolijn. Dit is ruim buiten de geluidzone van de metrolijn, waardoor geen aanvullend onderzoek vereist is.

De Bijlmerdreef is een gemeentelijke weg en relevant om te beschouwen vanwege het wegverkeerslawaai. In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer zijn in 2006 hogere waarden vastgesteld. Voor het bouwblok langs de Bijlmerdreef, waar de geluidsbelasting het hoogst is, is voor 120 woningen een hogere waarde van 59 dB (A) (57 dB) en voor 16 woningen een hogere waarde van 58 dB (A) (56 dB) vastgesteld. In voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van de bestemming Wonen - uit te werken voorzien in maximaal 80 woningen. Deze woningen vallen binnen de zone van woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld.

Om de indicatieve geluidbelasting van de weg op de uitwerkingslocatie te berekenen is een eenvoudig rekenmodel opgesteld. Uit de geluidberekeningen blijkt dat de geluidbelasting ca. 57-59 dB kan bedragen (excl. de wettelijke aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betekent dat voor de uitwerkingslocatie hogere waarden moeten worden vastgesteld. Deze waarden zullen uit een uitgebreider akoestisch onderzoek moeten volgen, waarin de geluidbelasting per geveldeel berekend wordt. In dat uitgebreidere onderzoek zal daarnaast aandacht worden besteed aan de grenswaarden voor het binnen niveau. De quickscan is als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan is in de planregeling opgenomen dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan aangetoond moet worden dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Het ontwerp-hogere waarde besluit zal tegelijkertijd met het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd.

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## **5.9 Luchthavenindelingbesluit**

### **5.9.1 Wet- en regelgeving**

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

1. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
2. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
3. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
4. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied van het LIB en kent een bebouwingsbeperking tot 150 meter hoogte. Het bestemmingsplan kent geen bouw mogelijkheden die de 150 meter te boven gaan. Om die reden vormt het LIB geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Het LIB wordt gewijzigd en medio 2015 vastgesteld. Mogelijk wordt de maximale bebouwingshoogte in het plangebied verder beperkt tot 75 meter. Ook dan zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan De 5G's.

## **5.10 Luchtkwaliteit**

### **5.10.1 Wet- en regelgeving**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in onder meer de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Om versnippering van nibm-projecten in meerdere nibm-projecten te voorkomen is een anticumulatie artikel opgenomen. Deze heeft betrekking op aan elkaar grenzende of in elkaars directe nabijheid gelegen bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties of locaties voor inrichtingen of infrastructuur die (samengevat) worden gerealiseerd die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en die aan elkaar grenzen of in elkaars nabijheid zijn gelegen (tot een maximum van 1.000 meter). In het Besluit nibm is bepaald dat deze locaties voor als één locatie worden gezien. Dit is om te voorkomen dat grote projecten in kleine stukjes worden opgedeeld die allemaal onder de nibm-regeling zouden kunnen vallen. Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen en de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit 2010 van de gemeente Amsterdam worden er beperkingen opgelegd aan de ligging van gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen.

#### **5.10.2 Resultaten onderzoek**

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Het bestemmingsplan voegt ter plaatse van de Garstkamp een nieuwe luchtgevoelige bestemming toe. Dit betreft vooralsnog een uit te werken bestemming waarvan het aantal woningen in de uitwerkingsregels op maximaal 80 is bepaald. Dit aantal blijft ruim onder de getalsmatige grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg waardoor het project 'niet in betekende mate' (Regeling NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert. Daarnaast worden er geen mogelijkheden geboden om de infrastructuur (weg, spoor, tram) verder uit te breiden dan op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is.

Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in op deze locatie (met bestemming Wonen - Uit te werken) en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden. De lokale luchtkwaliteit is berekend ter hoogte van de gevel die zich het dichtst bij de Bijlmerdreef bevindt. Als input voor het rekenmodel gelden de verkeerintensiteiten van de omliggende wegen (Bijlmerdreef), en de prognoses voor de achtergrondconcentraties voor 2015. Uit de berekeningen blijkt dat de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder het grenswaardenniveau bevindt, zodat bij realiseren van woningen op deze locatie gesproken kan worden van een goed ruimtelijke ordening. Indien vooruit geprojecteerd wordt, dan kan gesteld worden dat, vanwege de huidige trend van dalende achtergrondconcentraties, dit ook zal gelden voor de komende tien jaar (zie bijlage 3 van deze toelichting).

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **5.11 Natuur en landschap**

### **5.11.1 Wet- en regelgeving**

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, de Natura 2000 gebieden genaamd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan de kwaliteit van een Natura 2000 gebied kan verslechteren of verstoren dient er een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.

#### *Flora- en faunawet 2002*

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) van kracht geworden. Op grond van deze wet zijn vrijwel alle in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren, beschermd. De Ffwet bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Bij vrijwel alle ingrepen moet met door Flora- en faunawet beschermde soorten rekening worden gehouden. De beschermde soorten zijn met behulp van tabellen onderverdeeld in verschillende niveaus van bescherming.

Eens per tien jaar worden er Rode lijsten opgesteld. Hierop komen soorten die om verschillende redenen sterk in aantal achteruitgaan. Voor het Ministerie van LNV zijn de rode lijsten mede richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid. Het Ministerie stimuleert dat bij bescherming en beheer van gebieden rekening wordt gehouden met de Rode-lijst-soorten, en dat zo nodig en zo mogelijk aanvullende soortgerichte maatregelen zullen worden genomen.

#### *Hoofdgroenstructuur Amsterdam*

In de structuurvisie van Amsterdam 2040 (vastgesteld in 2011) is de Hoofdgroenstructuur opgenomen. Voor functiewijzigingen, die buiten de vastgelegde kaders vallen moet advies worden gevraagd aan de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur. Eventuele wijzigingen kunnen aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

### **5.11.2 Resultaten onderzoek**

Voor de bestemming Wonen - Uit te werken waar wordt voorzien in een woonflat is een quick scan uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van de uit te werken bestemming voor de aanwezige soorten. het onderzoek is uitgevoerd door Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam. Het onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd.

Het plangebied heeft geen directe ecologische verbinding met de Bijlmerweide, maar voor grondgebonden soorten is het plangebied goed bereikbaar vanuit de Bijlmerweide. Gezien de aard van de ontwikkeling en vanwege de afstand, zijn geen effecten op Natura2000-gebieden te verwachten. Naardermeer, IJmeer/Markermeer zijn de meest nabij gelegen gebieden. Ook op gebieden van het Natuurnetwerk Nederland of de Ecologische structuur van Amsterdam worden geen negatieve effecten verwacht.

Op het moment dat bekend is op welke wijze de bestemming wordt uitgewerkt en duidelijk wordt wat er aan groen en bomen gaat verdwijnen is nader onderzoek naar baltsplaatsen van vleermuizen, naar verblijfplaatsen van huismussen en naar de aanwezigheid van broedende roofvogels nodig. Deze onderzoeken moeten ongeveer twee jaar voor de start van de realisatie worden uitgevoerd, zodat er tijd is om te mitigeren en eventueel ontheffing aan te vragen.

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **5.12 Water**

### **5.12.1 Wet- en regelgeving**

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

#### **Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal en stroomgebiedsgericht aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen, die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De uit de KRW voortkomende milieudoelstellingen en maatregelen zijn verwerkt in de waterbeheerplannen van de waterschappen.

#### **Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen. Minder ingrijpende activiteiten vallen onder de algemene regels. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningprocedure.

#### **Waterbesluit**

In het Waterbesluit zijn de regels gegeven die betrekking hebben op beheer en gebruik van watersystemen die in beheer zijn van het Rijk. Voor het gebruik maken van een waterstaatswerk (een oppervlaktewaterlichaam, waterkering of kunstwerk zoals een sluis) kan een watervergunning vereist zijn. Voor de waterstaatswerken in beheer bij het Rijk is dat geregeld in het Waterbesluit en de Waterregeling. Voor regionale waterstaatswerken staan de regels in de keur van het waterschap.

Oppervlaktewaterlichamen in rijksbeheer zijn o.a. IJsselmeer en daaraan verbonden wateren zoals het Markermeer en IJmeer; de Rijn en daarmee verbonden wateren zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, Buiten IJ, Afgesloten IJ en Noordzeekanaal (zie bijlage II van het Waterbesluit). Ook de zijwateren van deze oppervlaktewateren zijn in principe in beheer bij het rijk. Andere watergangen zoals het Nieuwe Diep ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal (Boven Diep) en de watergangen en sloten langs waterkeringen en sluizen zijn in beheer bij het Rijk.

Voor het maken of behouden van werken, het plaatsen van vaste substanties of voorwerpen en het uitvoeren van werkzaamheden op of in rijkswateren, anders dan in overeenstemming met de functie, is een watervergunning vereist. Met de toevoeging "anders dan in overeenstemming met de functie" wordt geregeld dat het varen op een vaarweg of het zwemmen in zwemwater niet vergunningplichtig is. Deze toevoeging moet echter vrij beperkt geïnterpreteerd worden; het maken van een laad- en losplaats voor schepen is wel degelijk vergunningplichtig, ook als het betreffende water de functie scheepvaart heeft.

Op de vergunningplicht bestaat een flink aantal uitzonderingen. De volgende handelingen zijn niet vergunningplichtig:

- het uitvoeren van activiteiten genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (behoudens enkele uitzonderingen);
- het uitvoeren van onderhoud, aanleg of wijziging van waterstaatswerken door of in opdracht van de beheerder;
- het maken van werken om oeverafslag tegen te gaan;
- het permanent afmeren van woonschepen of andere drijvende objecten in andere rijkswateren dan de grote rivieren

Deze niet-vergunningplichtige activiteiten zijn in het algemeen wel meldingsplichtig op grond van artikel 6.14 van de Waterregeling.

### **Nationaal waterplan**

Op 12 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's, zoals de 'Nota Anders omgaan met Water' en 'Waterbeleid in de 21ste eeuw'. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer en richt zich op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

### **Provinciale waterplan 2010-2015**

In het Waterhuisplan "Beschermen, Benutten, Beleven en beheren" zijn de hoofdlijnen van beleid geformuleerd voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem.

Het Waterplan geeft als strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015 aan:

- Het waarborgen met waterschappen en Rijkswaterstaat van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- De provincie zal samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water wordt versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- De provincie zal samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water. We doen dat door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zal samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij hanteert de provincie een integrale gebiedsontwikkeling.

Een belangrijk middel voor het realiseren van de provinciale waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van ons waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

#### **Waterbeheerplan AGV 2010-2015**

Op 17 juni 2010 heeft het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 goedgekeurd. Het is het eerste waterbeheerplan van AGV in de nieuwe 6-jarige waterplancycclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel meegekregen: 'Werken aan water, in en met de omgeving'.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld worden beoordeeld.

#### **Keur AGV**

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De Integrale Keur van dit hoogheemraadschap is daarom van toepassing. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven.

Op 1 december 2011 is de Keur van AGV gewijzigd in werking getreden. De Keur is gericht op het beschermen van de wateraan- en -afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het waterschap ontheffing kan worden verleend. Vanaf 1 augustus 2013 zijn twee bij de Keur behorende nota's (Keurbesluit Vrijstellingen en Beleidsregels Keurvergunningen)

aangepast.

### **Legger**

De legger is een openbaar register van AGV waarin wordt bepaald aan welke eisen (diepte, hoogte, sterkte etc.) de wateren, dijken en kunstwerken moeten voldoen. Het is een openbaar register van het waterschap en dient als uitwerking van de Keur.

### **Breed Water, plan gemeentelijke watertaken 2010-2015**

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

In het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld, mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert, en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Dit plan is hiermee een zgn. verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Met dit plan voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Tot 2008 had de gemeente de zorgplicht voor doelmatige inzameling en transport van afvalwater. De zorg voor de riolering is sinds 1 januari 2008 verbreed tot de bovengenoemde drie zorgplichten. Dit is het eerste Plan gemeentelijke watertaken waarin de drie zorgplichten zijn opgenomen. Het plan volgt op het op 22 juni 2004 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Afvalwaterplan Amsterdam 2005-2009. Ook de Nota Grondwater is met het Plan gemeentelijke watertaken komen te vervallen.

### **Waterplan Amsterdam 'Water - het Blauwe Goud van Amsterdam'**

De centrale doelstelling van het Waterplan Amsterdam 'Water - het Blauwe Goud van Amsterdam' (2001) is het realiseren van een ecologisch gezond en veilig functionerend watersysteem met een hoge belevingswaarde, dat evenwichtig en duurzaam wordt gebruikt en dat de identiteit van Amsterdam als waterstad versterkt. Het Waterplan Amsterdam buigt zich over vier thema's: ruimtelijke structuur en kwaliteit van het water, functies en gebruik van het water, onderhoud en beheer en beperken van grondwateroverlast. Het streefbeeld voor 2030 is zo uitgewerkt, dat het aansluit op de doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **5.12.2 Watertoets**

#### *Algemeen*

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig

relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

#### *Waterkering*

Binnen het plangebied bevindt zich geen waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering is de *secundaire* directe *waterkering* gelegen langs de Weespertrekvaart. Deze waterkering beschermt het land dat binnen dijkkring 13 is gelegen. Het plangebied valt ruim buiten de verschillende beschermingszones van deze primaire waterkering.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater van primaire dan wel secundaire betekenis. Dat wil zeggen oppervlaktewater dat een waterafvoerende en -aanvoerende functie heeft. Ten behoeve van de ontwikkelingen (bestemming Wonen - uit te werken) in het plangebied is reeds in een eerder stadium de watercompensatie gerealiseerd door middel van de aanleg van de watergang ter plaatse van het wooncomplex Gouden Leeuw.

#### *Grondwater*

In het plangebied zijn grondwaterproblemen geconstateerd die al langer bestaan. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een verslechtering van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

#### *Hemelwater en afvalwater*

In het plangebied bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. Hiermee worden schone en vuilwaterstromen gescheiden ingezameld en getransporteerd. Het huishoudelijke en het industriële afvalwater wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het relatief schone hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen die de uitvoer van het bestemmingsplan in de weg staan.

## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

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

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

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

### 6.2 Artikelgewijze toelichting

#### 6.2.1 Toelichting op de Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

#### 6.2.2 Toelichting op de Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied worden als zodanig bestemd. Daarbinnen zijn voet- en fietspaden toegestaan. Aan de noordzijde van Groenhoven en Gouden Leeuw, aan de Bijlmerweide, liggen twee nutstuinen die op de verbeelding zijn aangeduid. Bouwwerken zijn binnen de bestemming Groen uitsluitend toegestaan, voor zover het geen gebouwen betreffen, zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### Artikel 4 Maatschappelijk

De basisscholen Wereldwijs en Samenspel zijn inclusief gymzaal Geerdinkhof bestemd als 'Maatschappelijk' conform de bestaande situatie. Toegestaan zijn onderwijsvoorzieningen ten behoeve van basisonderwijs, voor- en naschoolse opvang en de bijhorende functies zoals tuinen en erven, schoolpleinen, gymzalen, groenvoorzieningen en ongebouwde parkeervoorzieningen. De huidige bebouwing is weergegeven in een bouwvlak en voorzien van een hoogte aanduiding conform de bestaande situatie. Buiten het bouwvlak mag beperkt kleinschalige bebouwing worden opgericht ten behoeve van bijvoorbeeld bergingen. In het kader van de flexibiliteit is deze bebouwing niet met een bouwvlak vastgelegd, maar geldt een maximum bebouwingspercentage van 10%. Binnen het bestemmingsvlak zijn daarnaast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 4 meter hoog toegestaan, met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor maximaal 5% met dergelijke bouwwerken bebouwd mag worden.

#### Artikel 5 Tuin - 1

Rond de woontorens Groenhoven en Gouden Leeuw bevinden zich enkele tuinen. De tuinen met de bestemming 'Tuin – 1' onderscheiden zich van de tuinen met de bestemming 'Tuin – 2' vanwege de regelingen met betrekking tot de functie bijbehorende bouwwerken van de naastgelegen woningen en de functie ongebouwde parkeervoorzieningen in voortuinen. Deze regelingen zijn niet van toepassing op tuinen met de bestemming 'Tuin – 1'.

#### Artikel 6 Tuin - 2

Bij de laagbouw woningen zijn privétuinen gesitueerd. Deze zijn bestemd als 'Tuin – 2' waarbinnen garages, ongebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken bij de woningen zijn toegestaan. De tuinuitbreidingen, voor zover vergund, zijn positief bestemd binnen deze bestemming. De bijbehorende bouwwerken op de *achtererf*gebieden zijn vergunningvrij op grond van het Besluit omgevingsrecht.

#### Artikel 7 Verkeer - 1

Het tracé van de metro inclusief het station Ganzenhoef is bestemd als 'Verkeer – 1'. Spoorbanen voor het metroverkeer en daarvoor benodigde voorzieningen, metrostations met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. De brug / viaduct zijn apart aangeduid. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 15% worden gebouwd met gebouwen ten behoeve van het metroverkeer (inclusief station). De gebouwen ten behoeve van het station mogen maximaal 14 meter hoog zijn.

#### Artikel 8 Verkeer - 2

Het voor autoverkeer toegankelijke verkeersareaal is bestemd als 'Verkeer – 2'. Veel wegverkeer gerelateerde bouwwerken kunnen op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning worden gebouwd. Het bestemmingsplan staat daarnaast bouwwerken geen gebouwen zijnde toe die vergunningplichtig zijn, tot een maximum bouwhoogte van 10 meter. In afwijking van het bepaalde dat geen gebouwen zijn toegestaan geldt voor de parkeergarages Groenhoven en Gouden Leeuw een uitzondering. Beide parkeergarages zijn op de verbeelding aangeduid met een functieaanduiding.

#### Artikel 9 Water

De watergangen zijn bestemd als 'Water'. Een steiger is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding steiger (ste) op de verbeelding. Het water mag niet worden gebruikt als permanente ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen, passagiersschepen en bedrijfsvaartuigen.

#### Artikel 10 Wonen - 1

De woongebouwen van de Gouden Leeuw, Groenhoven en Garstkamp zijn bestemd als 'Wonen – 1'. Binnen de functie wonen zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor zover er een vergunning is verleend voor short stay is dit binnen de bestemming 'Wonen – 1' toegestaan.

In de wooncomplexen Groenhoven en Gouden Leeuw bevinden zich, naast woningen, in de huidige situatie enkele algemene ruimten, zoals ontmoetingsruimten, een sportzaal en ruimten voor ontspanning (dansles, bar, etc). De ruimten die hiervoor worden gebruikt zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd'.

Het complex de Garstkamp bevat seniorenwoningen en algemene ruimten, zoals bij het woon-zorgcomplex behorende medische ruimten, eetzaal, een winkeltje en een kapper. Het complex is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'. De berging/fietsenstalling bij de Garstkamp is aangeduid op de verbeelding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' om aan te geven dat het onderdeel is van het woonzorgcentrum.

#### Artikel 11 Wonen - 2

De bestaande laagbouw woningen worden conserverend vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Wonen - 2'. Daar waar dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, is door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding aangegeven waar dakopbouwen zijn toegestaan.

Alle reeds gerealiseerde (vergunningplichtige) aan- en uitbouwen en bergingen zijn toegestaan. Nieuwe aan- of uitbouwen of bergingen, die vergunningsvrij kunnen worden gebouwd in het achtererfgebied, worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor

zover bergingen niet in het achtererfgebied zijn gelegen, zijn ze aangeduid op de verbeelding door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' om aan te geven dat ze onderdeel zijn van de bestemming 'Wonen – 2'.

#### Artikel 12 Wonen - Uit te werken

Deze bestemming betreft de gronden ten zuidwesten van de Garstkamp. Binnen de bestemming zijn de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de uitwerkingregels is opgenomen dat maximaal 80 woningen gebouwd mogen worden en dat voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld er wordt voldaan aan de normen met betrekking tot de milieuaspecten. Op de verbeelding is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 33 meter bedraagt

#### Artikel 13 Waarde - Archeologie

De gronden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt, hebben een dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen. Voor deze gronden is geregeld dat de initiatiefnemer bij ingrepen in de bodem, indien daarbij de bodemverstoring groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 1 meter onder maaiveld, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning) een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is geregeld welke dit kunnen zijn.

#### Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

De gronden waarvoor een hoge cultuurhistorische waarde geldt, hebben een dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie gekregen. Voor deze gronden is geregeld dat bij sloopplannen een nadere cultuurhistorische afweging gemaakt moet worden.

### **6.2.3 Toelichting op de Algemene regels**

#### Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

#### Artikel 16 Algemene bouwregels

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

#### Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In deze regel worden de algemene regels met betrekking tot het gebruik vastgelegd. Naast het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming te gebruiken, is een aantal activiteiten uitgezonderd.

#### Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en daarnaast mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

### **6.2.4 Toelichting op de Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 19 Overgangsrecht

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Bro.

#### Artikel 20 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordoostzijde Bijlmerdreef 's Gravendijkdreef is een grondexploitatiebegroting opgesteld. De grondexploitatie Noordoostzijde Bijlmerdreef 's Gravendijkdreef maakt onderdeel uit van de in het kader van de vernieuwing Bijlmermeer beschikbare financiële middelen. De grondprijs voor de toren van Garstkamp wordt berekend conform het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam.

### 7.2 Grondexploitatiewet

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel er reeds lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Het instrument, de Grondexploitatiewet (GreX), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen.

De GreX is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in hoofdstuk 6 van de Wro en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de GreX wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning ook moeten worden getoetst aan een op grond van de GreX opgesteld exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een exploitatieplan op te stellen.

In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. Echter: er gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd".

#### *Het plan en de GreX*

Ingevolge artikel 6.12 Wro besluit het bevoegd gezag, of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. In het plangebied wordt dus voldaan aan de vereiste van "reeds anderszins verzekerd" zijn.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voorop stelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van die gronden.

Kostenverhaal met behulp van erfpacht past daarom binnen het wettelijk voorzien systeem voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. De gemeente ontvangt immers een vergoeding voor het gebruik van de gronden. Uit deze vergoeding kunnen de kosten van de grondexploitatie worden bekostigd. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

### **7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.3.1 Overleg met de bevolking**

Met ingang van 3 februari 2015 heeft het concept ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het plan.

Op dinsdag 10 februari 2015 heeft de gemeente Amsterdam het concept ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk toegelicht tijdens een inspraakavond in basisschool Samenspel. Van de avond is een verslag gemaakt dat als bijlage 5 aan de toelichting is gevoegd.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vijf reacties ontvangen. De ingediende reacties zijn in een separate Nota van Inspraak en Overleg (zie bijlage 6 van deze toelichting) samengevat en beantwoord. Dit betekent overigens niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate deze aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties zijn integraal opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

#### **7.3.2 Overleg met betrokken overheden (art.3.1.1. Bro)**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Ministerie van Infrastructuur & Milieu/Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
3. Provincie Noord-Holland
4. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen
6. Brandweer Amsterdam-Amstelland
7. Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam

In de Nota van Inspraak en Overleg (zie bijlage 7 van deze toelichting) is aangegeven welke instanties hebben gereageerd en een inhoudelijke reactie hebben gegeven. De instanties die geen bericht gestuurd hebben, worden niet genoemd.

## Bijlagen

## **Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek, december 204**

## **Bijlage 2 Brandweeradvies externe veiligheid, april 015**

## **Bijlage 3    Quickscan Luchtkwaliteit en Geluid, maart 2015**

## **Bijlage 4      Quicksan Flora en Fauna, mei 2015**

## **Bijlage 5    Verslag inspraakavond 10 februari 201**

## **Bijlage 6    Inspraakreacties en Overleg, maart 2015**

## **Bijlage 7      Nota van Inspraak en Overleg, mei 2015**

## **Bijlage 8    Zienswijze VVE Groot Geerdinkhof**

## **Bijlage 9    Nota van Beantwoording zienswijze en Wijzigingen, januari 2016**

## **Bijlage 10 Toelichting bestemmingsplan in pdf**

## **Bijlage 11 Regels bestemmingsplan in pdf**

## **Bijlage 12 Plankaart bestemmingsplan**



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De 5G's' met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1403BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan huis verbonden beroepen

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed & breakfast en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden. Onder aan huis verbonden beroepen wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

### 1.4 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

### **1.8 achtergevel**

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### **1.9 archeologisch onderzoek**

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### **1.10 archeologisch rapport**

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### **1.11 archeologische verwachting**

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

### **1.12 archeologische waarde**

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

### **1.13 automatenhal**

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

### **1.14 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **1.15 bebouwingspercentage**

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

### **1.16 bed & breakfast**

Het in een woning bedrijfsmatig verlenen van logies aan maximaal 4 personen, waarbij de woning wordt bewoond door de hoofdbewoner en maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een bed & breakfast.

**1.17 bestaande bebouwing of gebruik**

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.18 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.21 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.22 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

**1.23 bodemverstoring**

Elke vorm van grondverzet.

**1.24 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.25 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.26 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**1.27 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.28 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

#### **1.29 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### **1.30 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.31 consumentverzorgende dienstverlening**

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

#### **1.32 culturele voorzieningen**

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### **1.33 cultuur en ontspanning**

Culturele voorzieningen en vrijetijdsvoorzieningen zoals een dansschool, atelier, museum, sportschool, sauna, theater, wellness center en vergelijkbare voorzieningen.

#### **1.34 cultuurhistorische waarde**

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds ( archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

#### **1.35 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **1.36 dienstverlening**

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

#### **1.37 eerste bouwlaag / plint**

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

#### **1.38 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.39 geldwisselkantoor**

Een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren inclusief money transfer.

#### **1.40 geluidbelasting vanwege een industrieterrein**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

#### **1.41 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.42 geluidbelasting vanwege wegverkeer**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.43 geluidsgevoelige functie**

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.44 gevellijn**

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

#### **1.45 groenvoorziening**

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

#### **1.46 hogere waarde**

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

#### **1.47 horeca van categorie 3**

Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars.

#### **1.48 horeca van categorie 4**

Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons.

#### **1.49 internetcafé/belwinkel**

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.

### **1.50 Internetverkoop**

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door de kopende partij.

### **1.51 kantoor**

Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

### **1.52 kelder**

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

### **1.53 langzaamverkeersroute**

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

### **1.54 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

### **1.55 maatschappelijke dienstverlening**

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

### **1.56 monument**

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

### **1.57 nutsvoorziening**

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

### **1.58 ondersteunende detailhandel**

Bij de hoofdfunctie horende en aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een vestiging die niet als hoofddoel detailhandel heeft, waarbij maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak van de vestiging voor ondersteunende detailhandel mag worden gebruikt.

### **1.59 ondersteunende horeca**

Verkoop van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse binnen een gebouw met een andere hoofdfunctie waarvan maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.

### **1.60 ondergrondse parkeervoorziening**

Parkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

### **1.61 overbouwing / onderdoorgang**

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

#### **1.62 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

#### **1.63 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'De 5G's'.

#### **1.64 publieksgerichte dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten en de ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met reguliere detailhandel.

#### **1.65 prostitutie**

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

#### **1.66 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.67 scheidslijn bebouwingswaarden**

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

#### **1.68 seksinrichting**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

#### **1.69 short stay**

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

#### **1.70 smartshop**

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

#### **1.71 spoorwegvoorzieningen**

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

#### **1.72 telefooninrichting / belhuis**

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

#### **1.73 uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.74 verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan.

#### **1.75 verkeersvoorzieningen**

Voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken.

#### **1.76 voorgevelrooilijn**

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

#### **1.77 watergang**

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

#### **1.78 waterpeil**

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

#### **1.79 waterhuishoudkundige werken**

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken en voorzieningen ten behoeve van de waterberging. Steigers zijn uitgezonderd.

#### **1.80 weg**

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

#### **1.81 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.82 wonen**

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

**1.83    woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

**1.84    woonzorgcentrum**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep woont die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten voor ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

**1.85    zakelijke dienstverlening**

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening plaatsvindt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4      de bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

### **2.5      de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7      de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

### **2.8      de minimum bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

### **2.9      de bouwhoogte van een geluidscherm**

Ten opzichte van het wegdek of bovenkant spoorstaaf van de weg respectievelijk het spoor waarvoor het geluidscherm bedoeld is.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. volkstuinen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'vt';
- c. een garage ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gab';
- d. oevers;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige werken;
- g. geluidschermen

met de daarbij behorende:

- h. voet- en fietspaden;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. afvalinzamelingssystemen;
- l. ondergrondse infrastructuur.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de functie 'garage' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'gab', met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- d. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer dan 2% bedragen;
- e. voor de functie 'geluidscherm' geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening

met de daarbij behorende:

- b. voet- en fietsvoetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. (school)pleinen;
- g. gymzalen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. water.

### **4.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. het maximum bebouwingspercentage per bouwvlak is 100%;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximum bouwhoogte aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag maximaal 10% van het bestemmingsvlak buiten de bouwvlakken worden bebouwd met gebouwen met een maximum bouwhoogte van 3 meter.
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- f. het maximum bebouwingspercentage van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5% bedragen;
- g. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.

## **Artikel 5      Tuin - 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. waterhuishoudkundige werken;
- e. voetpaden.

### **5.2      Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. het maximum bebouwingspercentage voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10% per tuin bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.

## **Artikel 6      Tuin - 2**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. garage ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gab';
- c. bijbehorende bouwwerken bij de, in de aangrenzende bestemming Wonen - 2gelegen, hoofdgebouwen

met de daarbij behorende

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige werken;
- h. voetpaden.

### **6.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. voor de in lid 6.1 onder b genoemde functie 'garage' geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. het maximum bebouwingspercentage voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10% van de tuin bedragen.
- d. het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen mag niet meer dan 50% van de tuin bedragen.

### **6.3      Specifieke gebruiksregels**

#### **6.3.1      Toegestaan gebruik**

Voor de in lid 6.1 onder d genoemde functie 'ongebouwde parkeervoorzieningen' geldt dat de functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van voortuinen die grenzen aan de bestemming Verkeer - 2;

#### **6.3.2      Strijdig gebruik**

Voor de in 6.1 lid onder c genoemde functie 'bijbehorende bouwwerken' geldt dat deze niet zijn toegestaan in binnentuinen en aan de voorgevel van een hoofdgebouw. De functie 'bijbehorende bouwwerken' is eveneens niet toegestaan aan de zijgevel van de woningen op de adressen Geerdinkhof 503-547, 559-567 en 296.

## **Artikel 7      Verkeer - 1**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- e. spoorwegvoorzieningen;
- f. een brug ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'ond'

met de daarbij behorende

- a. taluds;
- b. bermen;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer dan 15% bedragen.

## **Artikel 8      Verkeer - 2**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. straten en wegen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'pg';
- e. garage ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gab'

met de daarbij behorende

- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. bermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige werken;
- k. oevers;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. ondergrondse infrastructuur;
- o. verkeerskundige voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. voor de in lid 8.1 onder d genoemde functie 'gebouwde parkeervoorzieningen' geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. voor de in lid 8.1 onder e genoemde functie 'garage' geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- d. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer dan 2% bedragen.

## **Artikel 9      Water**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. steigers, ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'ste'

met de daarbij behorende

- d. oevers.

### **9.2      Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden geldt dat ligplaatsen voor woonboten, pleziervaartuigen, passagiersschepen en bedrijfsvaartuigen niet zijn toegestaan.

## **Artikel 10 Wonen - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen;
- b. een woonzorgcentrum ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'sw-1';
- c. dienstverlening uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gd' en het aanduidingsvlak met de aanduiding 'sw-1';
- d. cultuur en ontspanning uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gd';
- e. ondersteunende detailhandel uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gd' en het aanduidingsvlak met de aanduiding 'sw-1';
- f. ondersteunende horeca van categorie 3 en 4 uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gd';
- g. publieksgerichte dienstverlening uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gd' en het aanduidingsvlak met de aanduiding 'sw-1';
- h. onderdoorgang ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'ond';
- i. berging ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'sw-2'.

met de daarbij behorende

- j. bergingen en nevenruimten;
- k. verbindingsgangen;
- l. tuinen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voet- en fietspaden;
- o. water.

### **10.2 Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximum bouwhoogte aangeduid;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'ond' mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. de functies als bedoeld in lid 10.1 onder c tot en met g zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
- b. maximum aantal vestigingen ten behoeve van ondersteunende horeca bedraagt 1 per bestemmingsvlak, voor zover dat is voorzien van de functieaanduiding 'gemengd';
- c. voor de functie aan huis gebonden beroepen geldt dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van een bouwlaag van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden, met een maximum van 30% van het totaal bruto vloeroppervlak van de woning.

#### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.3 onder c geldt dat uitsluitend voor de functie bed&breakfast maximaal 40% van het totaal bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden.

## **Artikel 11 Wonen - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. wonen, waaronder mede begrepen het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen;
- b. tandartspraktijk uitsluitend ter plaatse van adres Geerdinkhof 47 binnen het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gab';
- c. garage uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'gab';
- d. berging ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'sw-2'.

met de daarbij behorende

- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. water.

### **11.2 Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximum bouwhoogte aangeduid;
- c. de maximum bouwhoogte mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de bouwaanduiding 'sba';
- d. de maximum bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras, uitsluitend toegestaan op de (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 3 meter en/of 6 meter en met uitzondering van de patiowoningen aan de Geerdinkhof 420 t/m 423, 435 t/m 438, 363 t/m 368, 372 t/m 375 en de woningen aan de Geerdinkhof 200 t/m 207, 226 t/m 228, 235, 236, 257 t/m 261 en 281 t/m 288;
- e. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. voor de in lid 11.1 onder c genoemde functie 'garage' geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- g. voor de in lid 11.1 onder d genoemde functie 'berging' geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 11.2 onder a ten behoeve van:

- a. het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 1 meter over de gehele lengte aan één zijgevel, uitsluitend voor de adressen t.o. 's-Gravendijkdreef 102 t/m 142 en t.o. Bijlmerdreef 1445 t/m 1475;
- b. een gezamenlijke benutting van twee naast elkaar gelegen bouwvlakken, voor de realisatie van één woning, uitsluitend ter plaatse van de adressen 's-Gravendijkdreef 102 t/m 142 en Bijlmerdreef 1445 t/m 1475, zodat ook tussen de bouwvlakken gebouwen mogen worden gebouwd, mits het bouwvolume in totaal niet meer dan 75% bedraagt van het totale, binnen de twee bouwvlakken gezamenlijk, toegestane bouwvolume.

#### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de functie 'aan huis gebonden beroepen' geldt dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van een bouwlaag van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden, met een maximum van 30% van het totaal bruto vloeroppervlak van de woning;
- b. voor de functie 'garage' geldt dat deze ter plaatse van de adressen Geerdinkhof 264A, 269B, 270B en 271A ook als verblijfsruimten mag worden gebruikt.

#### **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.4 onder a geldt dat uitsluitend voor de functie bed&breakfast maximaal 40% van het totaal bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden.

#### **11.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Het bevoegd gezag kan, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de mogelijkheid tot vestiging van een tandartspraktijk ter plaatse van het adres Geerdinkhof 47 te verwijderen indien het gebruik als bedoeld in lid 11.1 onder b langer dan een jaar is beëindigd;
- b. Het bevoegd gezag kan, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de gebruiksmogelijkheid zoals bedoeld in lid 11.4 onder b te verwijderen indien het gebruik als bedoeld in lid 11.4 onder b langer dan een jaar is beëindigd.

## **Artikel 12    Wonen - Uit te werken**

### **12.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen;
- b. maatschappelijke voorzieningen

met de daarbij behorende:

- c. bergingen en nevenruimten;
- d. verbindingsgangen;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. water.

### **12.2    Uitwerkingsregels**

Met toepassing van het in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde, werkt het bevoegd gezag de in lid 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximaal aantal te bouwen woningen bedraagt 80;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximum bouwhoogte aangeduid;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is het aangegeven maximum bebouwingspercentage aangeduid;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeergelegenheid is;
- f. voor de functie wonen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning;
- g. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een waterparagraaf te worden gemaakt waarbij advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
- h. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden;
- i. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van een bezonningsstudie inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de ontsluiting van het gebied dient te voorzien in bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en van voldoende bluswatervoorzieningen;
- k. de uitwerking van de bestemming Wonen - Uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

### **12.3    Bouwregels**

Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

#### **12.4 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.3 en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze wordt ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en):

- a. mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van de op en/of in de gronden voorkomende archeologische waarden.
- b. primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

### **13.2 Bouwregels**

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 13.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten als bedoeld in de Wabo, een archeologisch rapport overlegd indien de bodemverstoring een groter gebied dan 500 m<sup>2</sup> of een grotere diepte dan 1 meter onder maaiveld beslaat;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen van een gebied met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> of een grotere diepte dan 1 meter, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. in een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 1 meter onder maaiveld;
  2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. de onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt waaruit blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;

- d. aan de onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## **Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden;
- b. De bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **14.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing, voor zover gelegen binnen deze bestemming, geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristieken en kenmerken:

- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de bouwmassa van gebouwen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor bouwen afwijken van het bepaalde in lid 14.2, mits de cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt aangetast;
- b. Voor zij beslissen over een omgevingsvergunning voor gebouwen met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. In afwijking van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen is het verboden om, ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, zonder omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen of geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Voor zij beslissen over een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie.

#### **14.4.1 Uitzondering**

Het in 14.4 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen met cultuurhistorische waarden.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerdere bestemmingsvlakken met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 16    Algemene bouwregels**

Op en onder de in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van genoemde grenzen ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg dan wel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven het aangrenzende maaiveld;
- d. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

## **Artikel 17    Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen een telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, evenementen, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, grow-, seeds- en smartshop, de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

## **Artikel 18    Algemene afwijkingsregels**

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
  - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, installaties ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en antennes;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De 5G's.

De volledige naam is de aanhaaltitel.