



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

BESTEMMINGSPLAN TUINEN VAN WEST OMGEVING CENTRAAL MIDDENGEBIED

Vastgesteld op 19 februari 2014

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Plangrenzen	2
2. ONTWIKKELINGEN TUINEN VAN WEST	3
2.1 Definitie stadslandbouw	3
2.2 Kavel 1	4
2.3 Kavels 2 t/m 5 en 7	6
2.4 Kavel 9	8
2.5 Kavels 11 en 12	10
2.6 Kavel 13	12
2.7 Kavel 14 en 15	14
2.8 Kavel 16: Projectbesluit 1: OLO 242045 (schuur deelgebied 10 + weg)	16
2.9 Projectbesluit 2: OLO 632750 (parkeerterrein Volkstuinpark Eendracht)	17
3. PLANKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Beleid Hoogheemraadschap	20
3.4 Beleid gemeente Amsterdam	21
3.5 Stadsdeelbeleid	24
4. UITVOERBAARHEID	27
4.1 Bodem	27
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	27
4.3 Geluid	28
4.4 Waterparagraaf	29
4.5 Flora en Fauna	31
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Luchthavenindelingbesluit	33
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Economische uitvoerbaarheid	36
4.10 Duurzaamheid	36
4.11 Milieueffectrapportage	36
4.12 Regionale behoefte	39
4.13 Verkeer	40
5. OVERLEG	41
5.1 Participatie	41
5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
5.3 Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)	45
5.4 Zienswijzen	46

BIJLAGEN

1. Historisch bodemonderzoek kavel 1, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, 11 september 2013
2. Advies externe veiligheid, brandweer Amsterdam – Amstelland, 24 september 2013
3. Archeologische quick scan, bureau Monumenten en Archeologie gemeente Amsterdam, september 2013
4. Externe veiligheid Tuinen van West, omgeving centraal middengebied, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, 8 november 2013
5. Quick scan ecologie, Els & Linde, september 2013
6. Tussenrapportage inventarisatie vleermuizen, Els & Linde, 2 oktober 2013
7. Onderzoek luchtkwaliteit, TAUW, 26 november 2013
8. TAC advies, 28 november 2013
9. Verkeersonderzoek bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied, Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, 21 november 2013

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

In 2010 is het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord vastgesteld. Daarin is voor deze polder uitgegaan van de herontwikkeling tot een gemengd recreatief gebied onder de naam 'Tuinen van West'. Als basis voor dat bestemmingsplan gold het Programma van Eisen Tuinen van West uit 2008. De op basis daarvan vastgelegde invulling van de kavels is echter te gedetailleerd gebleken c.q. biedt onvoldoende ruimte aan ondernemers en de ruimtelijke ontwikkelingen die passen bij de huidige tijd. Daardoor staat het bestemmingsplan uit 2010 in de weg aan de concrete realisering van een gemengd recreatief programma in de Tuinen van West.

In het rapport "Herijking functies Tuinen van West", opgesteld in opdracht van de Stuurgroep Tuinen van West, wordt de invulling van de kavels uit het Programma van Eisen Tuinen van West kritisch bekeken. In navolging van het rapport is in 2012 de 'Ontwikkelstrategie Tuinen van West' vastgesteld. Dit rapport geldt als basis voor het nieuwe voorliggende bestemmingsplan. Het geeft richting aan de ontwikkelingen zonder nieuwe kansen uit te sluiten.

Voor een vijftiental kavels in de Osdorper Binnenpolder Noord zijn de beoogde functies bijgesteld (herijkt), waarbij voor een groot deel van de kavels de nadruk is komen te liggen op stadslandbouw. In hoofdstuk 2 is toegelicht wat hier onder wordt verstaan. Tevens zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan twee projectbesluiten vastgesteld die in het nu voorliggende bestemmingsplan conform de vergunde situatie zijn opgenomen. Tot slot vindt in het voorliggende bestemmingsplan een grenscorrectie plaats voor kavel 13 (horecakavel). In het geldende bestemmingsplan is een fout geslopen waardoor de horecakavel groter was afgebeeld dan de bedoeling was.

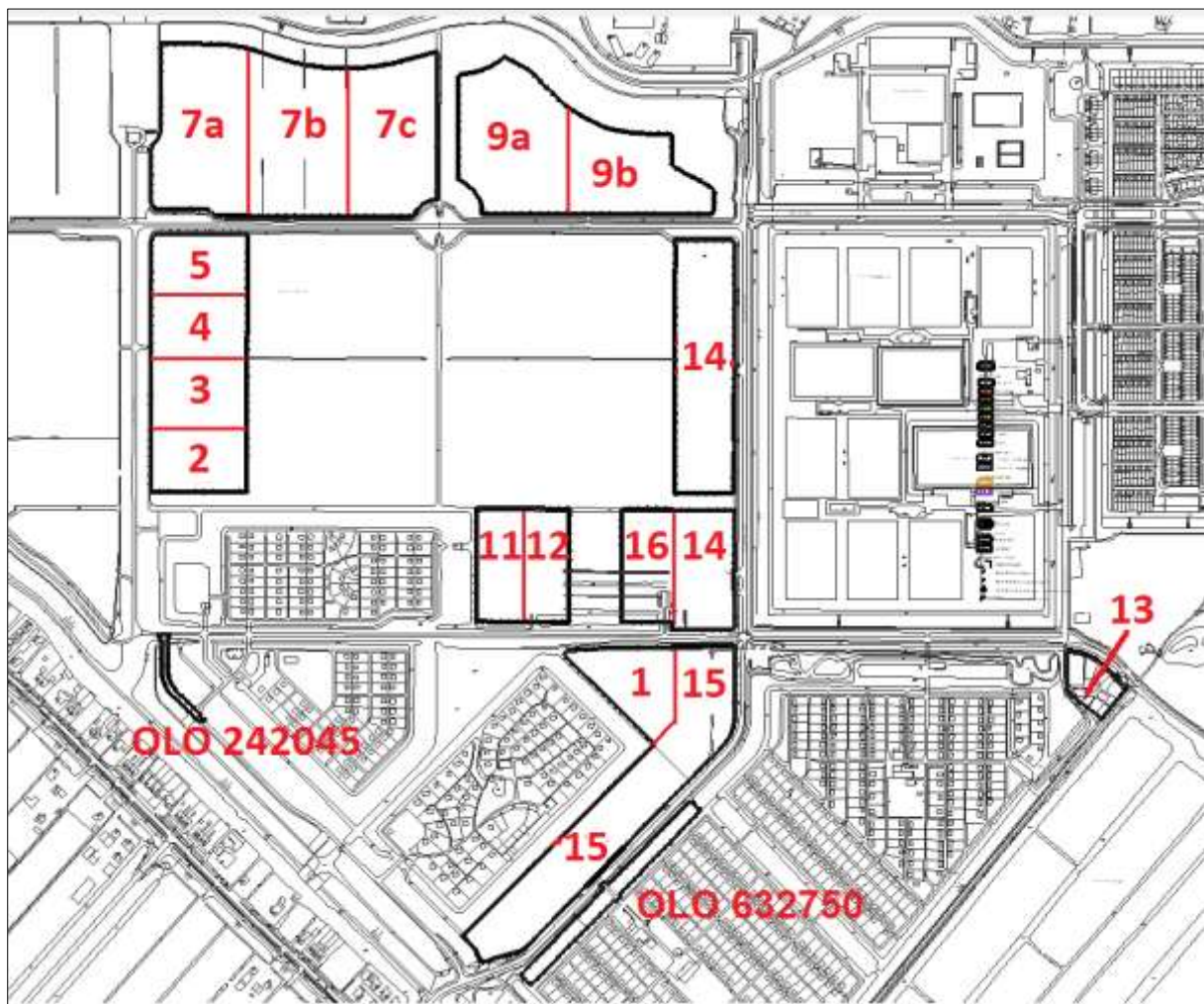
1.2 Plangrenzen

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende kavels uit de Ontwikkelstrategie: kavel 1, kavel 2 t/m 5, kavel 7, kavel 9, kavel 11, kavel 12, kavel 13, kavel 14 en kavel 15.

Daarnaast zijn twee onherroepelijke projectbesluiten onderdeel van het nu voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om:

1. de verbindingsweg tussen de Baron Schimmelpenninck Van Der Oyeweg en de Nico Broekhuysenweg (OLO 242045) en de volkstuinten met bijbehorende bebouwing op kavel 16;
2. het vergrote parkeerterrein aan de Joris van den Berghweg aan de noordzijde van het volkstuinpark De Eendracht (OLO 632750).

Op de afbeelding is de ligging van de verschillende kavels en de projectbesluiten weergegeven.



Afbeelding: locatie kavels en projectbesluiten

2. ONTWIKKELINGEN TUINEN VAN WEST

2.1 Definitie stadslandbouw

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Osdorper Binnenveld Noord' (2010) zijn in Tuinen van West recreatieve voorzieningen toegestaan. Conform de regels van het bestemmingsplan gaat het hierbij vooral om voorzieningen voor de dagrecreatie (wandelen, fietsen, kanovaren, kinderboerderij, speeltuin, etc). Op enkele plekken zijn volkstuinten toegestaan. Ondanks dat er in het Programma van Eisen Tuinen van West al wordt gesproken over het invulling geven aan stadslandbouw in Tuinen van West en ook in Osdorper Binnenveld Noord, wordt de functie als zodanig niet benoemd. Dat wordt in het voorliggende bestemmingsplan gecorrigeerd, aangezien de definitie anders is dan de definitie voor dagrecreatie. De definitie voor stadslandbouw luidt als volgt:

'Agrarisch natuurbeheer in combinatie met groene dienstverlenende nevenactiviteiten die inspelen op natuur- en landschapsbeheer van de Osdorper Binnenveld Noord en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving van deze polder en/of die inspelen op voedselproductie, waarbij tenminste 10% van de inkomsten uit agrarische activiteiten moeten voortkomen.

Voorbeelden van stadslandbouw zijn:

- *natuur- en landschapsbeheer;*
- *natuur- en milieueducatie;*
- *dierversorgung en moestuinieren;*
- *een kinderboerderij, een kaasboerderij, een zorgboerderij (zonder overnachtingsmogelijkheden) of andere boerderijvorm waarbij educatie over het agrarische bedrijf, landschap en natuur centraal staan;*
- *schoolwerktuinen;*
- *recreatieve activiteiten die inspelen op agrarisch natuurbeheer en/of het polderlandschap zoals bijvoorbeeld een boerenspeel-, sport- en/of doetuin, een speel-, sport- of doetuin;*
- *jeugd-, kinderactiviteiten, waarbij het actief bezig zijn met dierversorgung, natuur- en landschapsbeheer en voedselproductie onderdeel is van de activiteiten;*
- *horeca die mede gericht is op bewustwording van de voedselproducerende functie van de agrarische sector en/of de recreatieve functie van polderlandschap, zoals de verwerking van streekproducten (vergeten groenten) en/of een theetuin.*
- *In het kader van de stadslandbouw is de verkoop van agrarische producten en/of de verkoop van producten gerelateerd aan natuur- en milieueducatie toegestaan.*

Onder stadslandbouw worden geen maneges en productiegerichte paardenhouderijen gerekend. Wel toelaatbaar is een op ruitpaden gerichte paardenhouderij, een pensionstal, privéstal, paardenmelkerij en stalhouderij. Ook grootschalige functies zoals tuincentra, congrescentra en grootschalige leisureachtige functies zijn niet toelaatbaar.'

De functie stadslandbouw is conform de Ontwikkelstrategie met name bedoeld voor de kavels 2 t/m 5 en 7. Om de ontwikkelmogelijkheden binnen Tuinen van West flexibel te houden mag stadslandbouw echter ook op de kavels 1, 9, 11, 12 en 16 gerealiseerd worden. Op kavel 1 mag naast stadslandbouw ook verblijfsrecreatie worden gerealiseerd. De kavels 1, 11 en 12 vormen samen het centrum van Tuinen van West. Op kavel 9 wordt net als in het vorige bestemmingsplan leisure, waaronder een hotel, gerealiseerd.

Kavel 13 wordt conform het geldende bestemmingsplan gebruikt ten behoeve van kleinschalige horeca.

De kavels 14 en 15 zijn ingericht als grasland, waarbij tijdelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van evenementen worden toegestaan.

In de navolgende paragrafen wordt per kavel het programma nader toegelicht.

2.2 Kavel 1

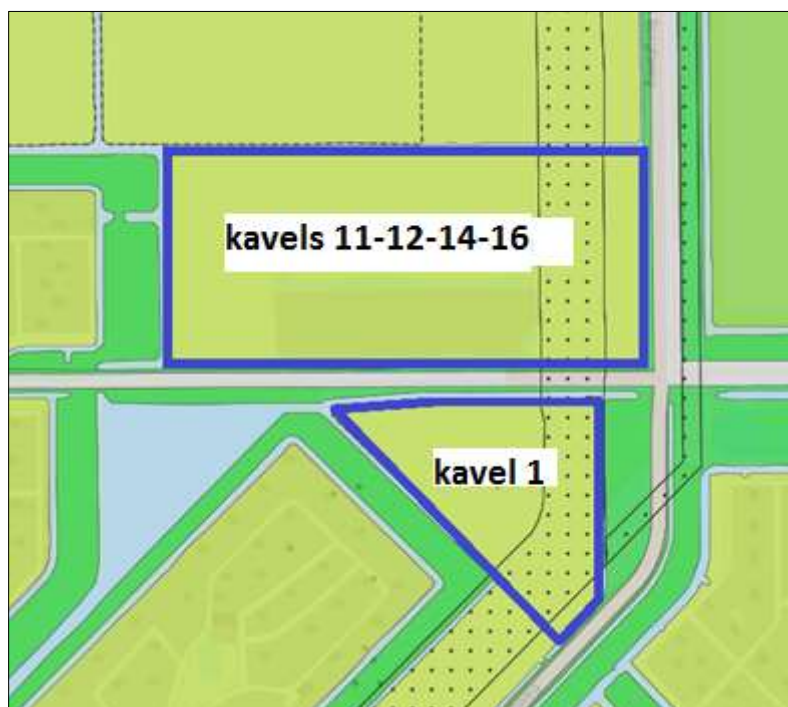
Regeling geldend bestemmingsplan

Kavel 1 is conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenvlakte Noord bestemd als 'Recreatie' (R). Toegestaan zijn: dagrecreatie, inclusief recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca en daar bijbehorende voorzieningen als water, waterhuishoudkundige voorzieningen, oeververbindingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voetpaden, fietspaden, ruiterspaden en parkeervoorzieningen. Conform de definitie van dagrecreatie zijn alle vormen van recreatie buiten de woning toegestaan, 'zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.'

De definitie van recreatieve voorzieningen is: voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie (waaronder begrepen speeltuinen en -terreinen, volkstuintuinen en kinderboerderijen), sanitaire voorzieningen en verhuur van recreatieve middelen.

Het hele bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'centrum'. Op grond van de regels zijn daarbij toegestaan: een informatiepunt, een museum, een geiten- en schapenboerderij, horeca categorie 1, midgetgolf, een botenhuis, verhuurpunt voor kano's, elektrische fluisterboten en fietsen en maximaal één dienstwoning. Het gezamenlijke te bebouwen oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'centrum' bedraagt maximaal 800 m². In de wijze van meten is bepaald dat onder 'oppervlakte' wordt verstaan: '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'. De oppervlakte heeft dus betrekking op de footprint van het gebouw.

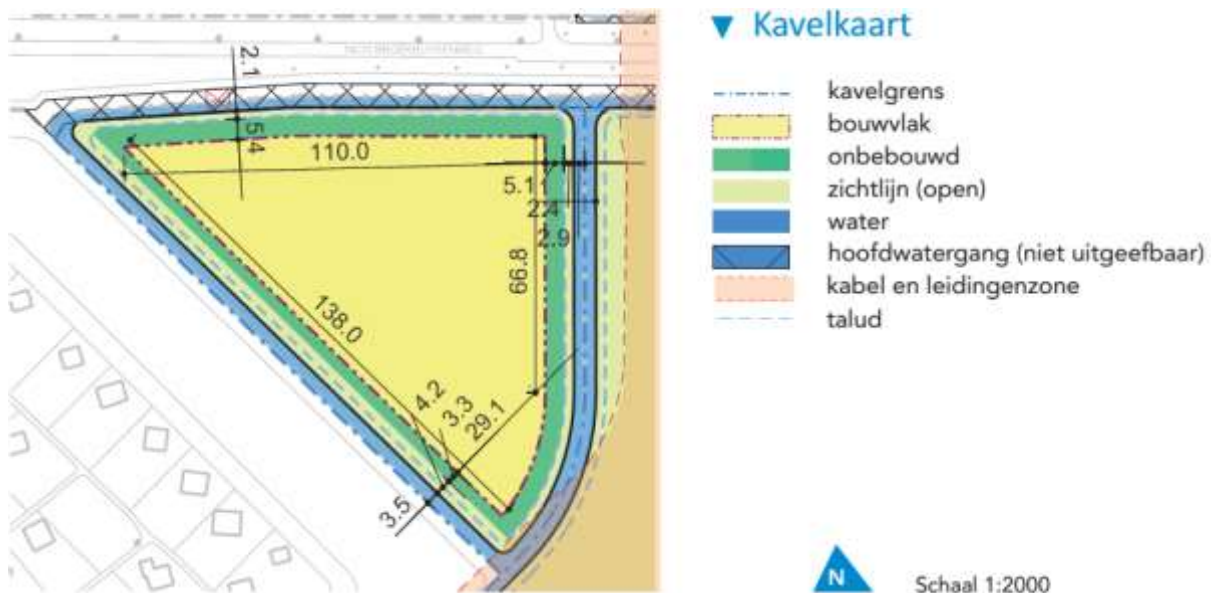
Dit maximum geldt voor de kavels 1, 11, 12, 14 en 16 samen. Op de afbeelding is aangegeven waar de aanduiding 'centrum' van toepassing is.



Op het oostelijk deel van het bestemmingsvlak ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Voor de bescherming van een kabels- en leidingenstrook is een omgevingsvergunningverplichting opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

Kavel 1 wordt in de Ontwikkelstrategie aangeduid als centraal ontmoetingspunt Tuinen van West. Uitgegaan wordt van (verblijfs)recreatie en stadslandbouw. Daarbij mogen maximaal 21 lodges (overnachtingshutten) worden gerealiseerd. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen, de bouwhoogte (nokhoogte) maximaal 10 meter. Van het bouwvlak mag maximaal 11% worden bebouwd.



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied

Kavel 1 is in het nu voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Recreatie – 1'. Daarbij zijn stadslandbouw en (verblijfs)recreatie toegestaan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de functies verblijfsrecreatie en stadslandbouw toegevoegd. Voor verblijfsrecreatie is de definitie van het geldende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord aangehouden. Voor de definitie van stadslandbouw is grotendeels aangesloten bij de definitie zoals ook gehanteerd in het aangrenzende bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (zie paragraaf 2.1 voor definitie).

Op grond van het geldende bestemmingsplan was horeca categorie 1 (fastfood) toegestaan. Op grond van de definitie van stadslandbouw is horeca alleen toegestaan 'die mede gericht is op bewustwording van de voedselproducerende functie van de agrarische sector en/of de recreatieve functie van polderlandschap'.

De functies die op grond van de aanduiding 'centrum' waren toegestaan (zoals een informatiepunt of een kanoverhuur) zijn op grond van de definitie van stadslandbouw toegestaan, omdat het gaat om natuurgerichte recreatieve voorzieningen.

Voor kavel 1 geldt dat het bouwvlak voor maximaal 11% bebouwd mag worden. Gelet op het oppervlak van het bouwvlak van circa 5.500 m² is bebouwing met een footprint van maximaal circa 650 m² toegestaan. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter, de maximum bouwhoogte 10 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn conform het geldende bestemmingsplan toegestaan tot een bouwhoogte van 6 meter. In de regels is een maximum bruto vloeroppervlak van 975 m² vastgelegd.

Conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord ligt onder het oostelijk deel van kavel 1 een leidingentracé met een gasleiding en kerosineleiding. Hiervoor

is een vergunningenstelsel opgenomen, waarbij dezelfde regels als het geldende bestemmingsplan zijn aangehouden.

2.3 Kavels 2 t/m 5 en kavel 7

Regeling geldend bestemmingsplan

De kavels 2 t/m 5 zijn conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord bestemd als 'Recreatie' en zijn voorzien van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Conform de regels zijn ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' toegestaan: een kampeerboerderij, een natuurkampeerterrein in de boomgaard, een zelfpluktuin, met dien verstande dat ten behoeve van de kampeerboerderij maximaal één dienstwoning is toegestaan.

De oppervlakte (footprint) van de kampeerboerderij mag maximaal 800 m² bedragen. Bebouwing ten behoeve van de zelfpluktuin is toegestaan tot maximaal 300 m² (footprint). Voor de gebouwen is geen maximum bouwhoogte in de regels of op de verbeelding bepaald. Voor de dienstwoning gelden de volgende regels:

- maximum inhoud: 750 m³;
- maximum goothoogte: 6 meter, maximum nokhoogte: 10 meter;
- erfbebouwing: maximaal 100 m²

Kavel 7 is conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord bestemd als 'Recreatie' en is voorzien van de aanduiding 'volks- en nutstuinen'. Conform de regels zijn volks- en nutstuinen toegestaan, maar is verblijfsrecreatie niet toegestaan. Per volks- en nutstuint is maximaal één gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 12 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 6 m² met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt. Op kavel 7 is maximaal één gezamenlijk gebouw met een oppervlakte (footprint) van 50 m² toegestaan.

Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

Voor de kavels 2 t/m 5 (en ook voor 7) wordt in de Ontwikkelstrategie uitgegaan van de realisatie van een 'volkstuintenpark nieuwe stijl'. Voorkomen moet worden dat er een traditioneel volkstuintencomplex verrijst. In het volkstuintenpark nieuwe stijl wordt door de stedelingen zelf voedsel verbouwd in een vernieuwend concept dat uitgaat van betrokkenheid van bewoners, zowel qua opzet, ontwerp als gebruik. Het trekt een breder publiek dan puur de traditionele volkstuinters, is laagdrempelig en heeft een recreatieve en sociale meerwaarde.

Ruimtelijk betekent het 'volkstuintenpark nieuwe stijl' dat het volkstuintenpark voor een ieder overdag vrij toegankelijk is en waarbij de bebouwing wordt geclusterd. Dit wijkt af van de traditionele volkstuinten, waarbij elke tuin een eigen tuinhuisje / berging heeft. Op de afbeelding uit de Ontwikkelstrategie is dit weergegeven, door per perceel een bouwvlak (omgeven met een stippellijn) aan te duiden waar de bebouwing is toegestaan.



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied

De kavels 2 t/m 5 en 7 zijn bestemd als 'Recreatie – 2'. Toegestaan is stadslandbouw. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken aangegeven waar gebouwd mag worden. Ook het percentage van het bouwvlak dat bebouwd mag worden is op de verbeelding aangeduid. Voor de gebouwen geldt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte (nokhoogte) van 10 meter.

Ter bevordering van het opwekken van duurzame energie zijn op de kavels 2 t/m 5 en 7 windmolens toegestaan. Conform de (wijziging) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland zijn uitsluitend windturbines van beperkte omvang toegestaan. Dit zijn windturbines met een maximum ashoogte van 7 meter en een maximum lengte van het rotorblad van 5 meter. Gelet op de bepalingen uit de provinciale verordening zijn de genoemde maximale maten in de regels vastgelegd. Tevens is bepaald dat de windmolens binnen het bouwvlak gesitueerd moeten zijn.

Ingeval glastuinbouw wordt bedreven in het kader van stadslandbouw is bepaald dat slechts 40 m² van de bebouwing daarvoor gebruikt mag worden. Voorkomen moet worden dat glastuinbouw als zelfstandige bedrijvigheid kan worden gerealiseerd. Dit past niet binnen het concept van stadslandbouw (en niet binnen de kaders van de Provinciale Verordening). Glastuinbouw dient zich te concentreren binnen het reeds bestaande kassengebied van het aangrenzende bestemmingsplan Osdorperweg e.o.

Inzake de aan stadslandbouw gerelateerde horeca en detailhandel is bepaald dat slechts 40% van de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing met een stadslandbouwfunctie daarvoor mag worden ingezet. Doel van deze regel is om te bewerkstelligen dat het agrarische en educatieve karakter van stadslandbouw niet verdrongen kan worden door deze ondergeschikte nevenfuncties.

Verder is, eveneens specifiek voor kavel 7, bepaald dat buiten de bouwvlakken maximaal 10 bijgebouwen mogen worden opgericht van maximaal 10 m² per bijgebouw. Deze regeling is opgenomen ten behoeve van de realisering van zogeheten 'logen'. Dit zijn kleine 'kennishuisjes' voor educatieve doeleinden.

2.4 Kavel 9

Regeling geldend bestemmingsplan

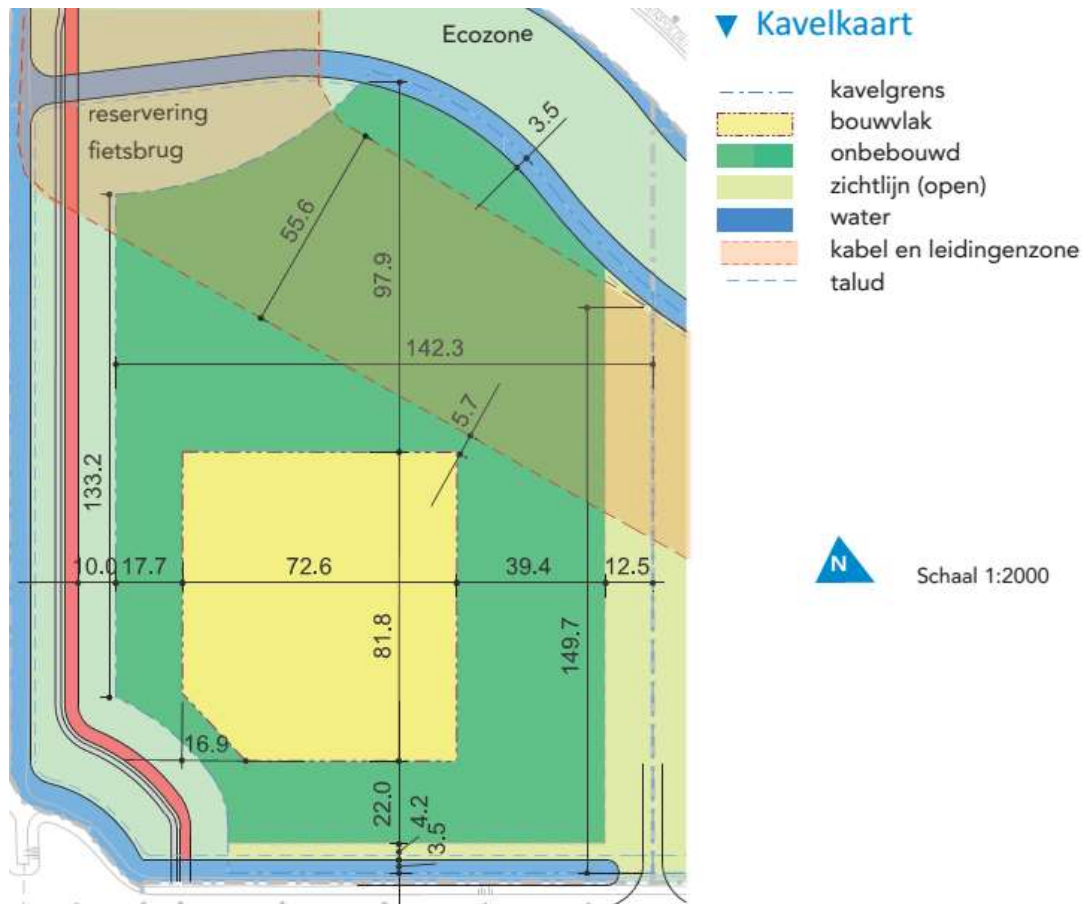
Kavel 9 is in het geldende bestemmingsplan 'Osdorper Binnenpolder Noord' bestemd als 'Recreatie' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – leisure'. Op basis van deze aanduiding zijn leisurevoorzieningen, waaronder een hotel met ten hoogste 50 bedden toegestaan. Leisure is in het geldende bestemmingsplan gedefinieerd als 'voorzieningen ten behoeve van wellness, spiritualiteit, ontspanning, kunst en cultuur met het accent op openluchtrecreatie, zoals een hotel en meditatiecentrum'. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak aangeduid, waarbij conform de regels maximaal twee gebouwen mogen worden gerealiseerd. Maximum oppervlakte (footprint) van de gebouwen bedraagt 800 m² en 2.000 m². Op maximaal 30% van het grondoppervlak mogen de gebouwen een verdieping bevatten. Het maximum bvo dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan bedraagt daarmee 3.640 m².

Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

In de Ontwikkelstrategie is voor de kavels 9A en 9B een 'regionale recreatieve voorziening' voorzien. Er is daarbij ruimte voor een aantrekkelijke recreatie / leisurecombinatie met regionale aantrekkingskracht, passend binnen het concept 'lekker de boer op'. Daarbij is verblijfsrecreatie (hotel met maximaal 50 bedden) en een sauna mogelijk, waarbij, bij voorkeur, een link met stadslandbouw wordt gelegd (inrichting van een tuin met eetbare gewassen, invulling menukaart met biologische producten uit Tuinen van West).

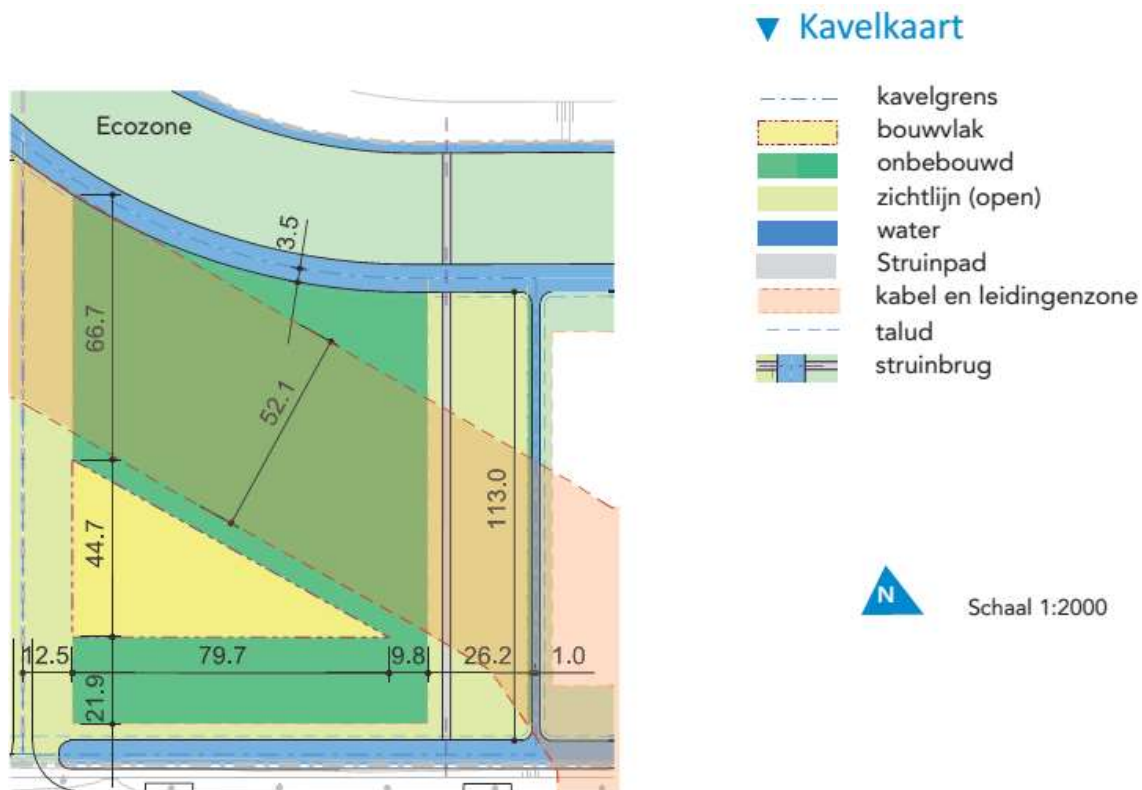
Op kavel 9A wordt conform de eisen voortvloeiend uit de Ontwikkelstrategie en de kavelpaspoorten uitgegaan van een sauna van maximaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak en een parkeerplaats met 100 parkeerplaatsen (uitgaande van een norm van 5 auto's per 100 m²). De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter. Het bouwvlak met een oppervlakte van circa 5.800 m² mag voor maximaal 26% worden bebouwd, zodat bebouwing met een footprint van circa 1.500 m² mogelijk is.

De kavelkaart voor kavel 9A (conform het document "Kavelinformatie" d.d. 14 november 2013) ziet er als volgt uit:



Voor kavel 9B wordt uitgegaan van een hotel van maximaal 30 kamers (50 bedden). Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost met inachtneming van een parkeernorm van 5,2 parkeerplaats per 10 hotelkamers (16 parkeerplaatsen). De maximum bouwhoogte bedraagt 14 meter. Het bouwvlak met een oppervlakte van 1.782 m² mag voor maximaal 45% worden bebouwd, zodat bebouwing met een footprint van maximaal 800 m² is toegestaan.

De kavelkaart voor kavel 9B (conform het document "Kavelinformatie" d.d. 14 november 2013) ziet er als volgt uit.



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied

De kavels 9A en 9B zijn bestemd als 'Recreatie-3'. Toegestaan zijn leisure en horeca van categorie 8 (gedefinieerd als een 'inrichting met een logiescapaciteit'). Het maximum bebouwingspercentage alsmede de maximum bouwhoogte is overgenomen uit de Ontwikkelstrategie c.q. de kavelpaspoorten. Het bouwvlak is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vergroot, maar het toegestane bebouwde oppervlakte (footprint) aan bebouwing is verkleind van 2.800 m² naar circa 2.300 m². Het toegestane programma (leisure en een hotel van maximaal 30 kamers / 50 bedden) is niet gewijzigd.

2.5 Kavels 11 en 12

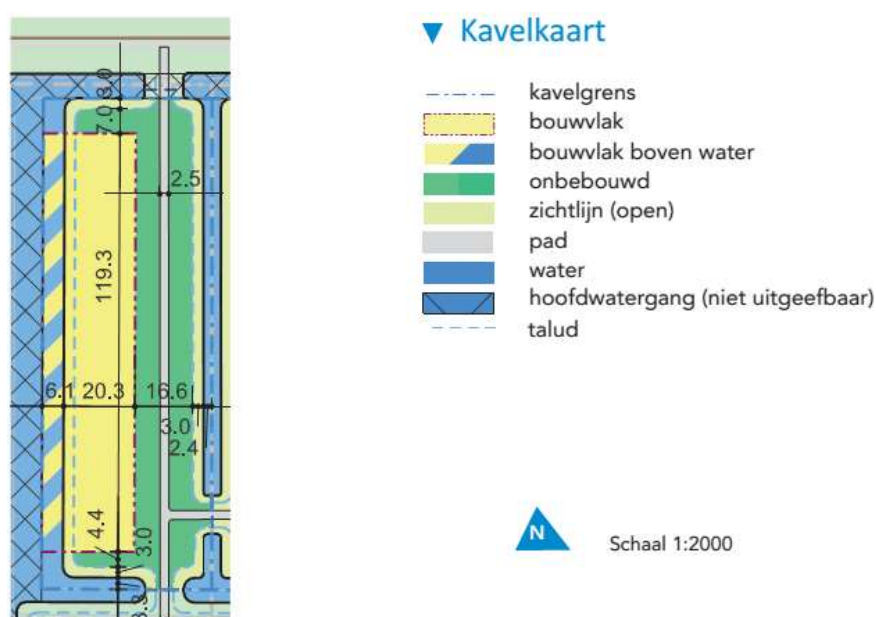
Regeling geldend bestemmingsplan

De kavels 11 en 12 zijn conform het geldende bestemmingsplan 'Osdorper Binnenpolder Noord' bestemd als "Recreatie" (R) en voorzien van de aanduiding 'centrum'. Het hele bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'centrum'. Op grond van de regels zijn daarbij toegestaan: een informatiepunt, een museum, een geiten- en schapenboerderij, horeca categorie 1, midgetgolf, een botenhuis, verhuurpunt voor kano's, elektrische fluisterboten en fietsen en maximaal één dienstwoning. Het te bebouwen oppervlakte (footprint) bedraagt maximaal 800 m² voor de kavels 1, 11, 12, 14 en 16 samen.

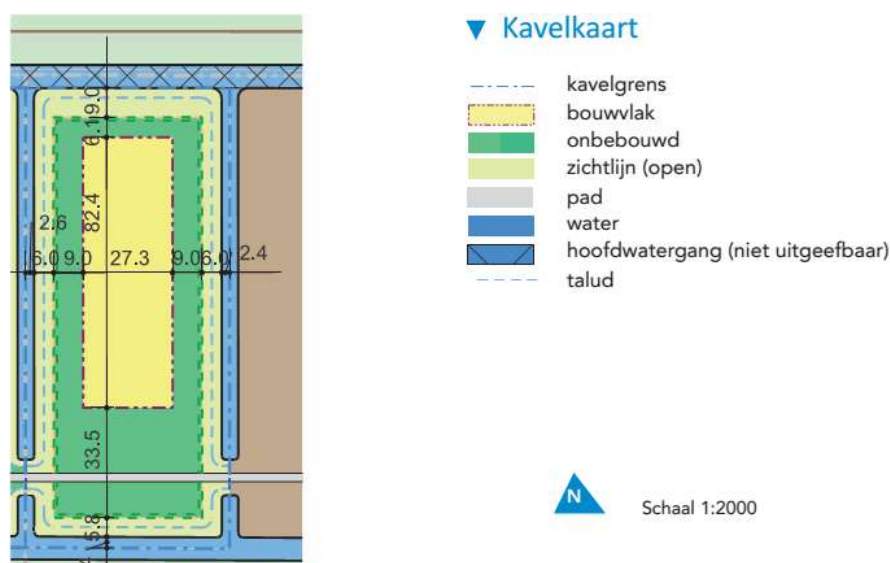
Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

In de Ontwikkelstrategie is aangegeven dat op basis van voortschrijdend inzicht op de kavels 11 en 12 een zwaarder recreatief programma gerealiseerd kan worden. Samen met kavel 1 kunnen de kavels het potentiële concentratiepunt / centrum van Tuinen van West worden. De kavels liggen centraal in het gebied en zijn per fiets en auto goed bereikbaar. Naast kavel 12 is een parkeerterrein gerealiseerd met een capaciteit van 250 parkeerplaatsen. Voor kavel 11 wordt qua programmering gedacht aan recreatie, horeca en stadslandbouw (verhuur en informatiepunt Tuinen van West). Voor kavel 12 gaat het om de functies recreatie, stadslandbouw en bedrijvigheid (gedacht moet worden aan kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld een worstenmakerij, kaasmakerij, bonbonmakerij, houtbewerking, textielbewerking).

De kavelkaart voor kavel 11 (conform het document "Kavelinformatie" d.d. 14 november 2013) ziet er als volgt uit:



De kavelkaart voor kavel 12 (conform het document "Kavelinformatie" d.d. 14 november 2013) ziet er als volgt uit:



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied

Kavel 11 en kavel 12 zijn bestemd als 'Recreatie – 4'. Toegestaan zijn voorzieningen ten behoeve van stadslandbouw, dagrecreatie, horeca van categorie 1 (daghoreca: lunchroom, ijssalon), 2 (restaurant). De totale toegestane bruto oppervlakte aan horeca bedraagt voor kavels 11 en 12 tezamen bedraagt 500 m².

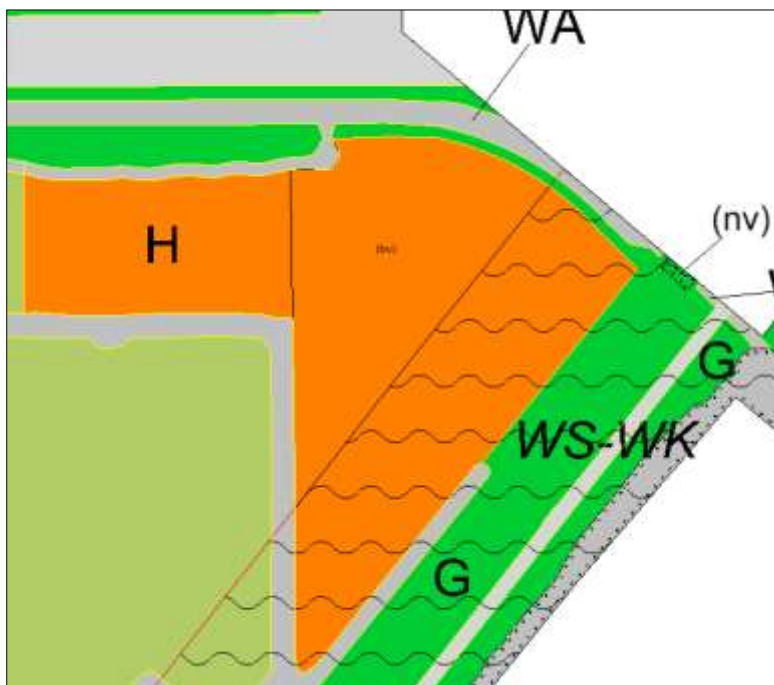
Voor kavel 11 is een bouwvlak op de verbeelding ingetekend dat voor maximaal 16% bebouwd mag worden tot een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte (nokhoogte van 10 meter). Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 3.150 m², zodat bebouwing met een oppervlakte (footprint) van circa 500 m² mogelijk is.

Voor kavel 12 is een bouwvlak op de verbeelding ingetekend dat voor 36% bebouwd mag worden tot een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 10 meter. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.250 m², zodat bebouwing met een footprint van 810 m² mogelijk is. Het is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst dat er een één gebouw met een footprint van ruim 800 m² wordt gerealiseerd. Om de openheid en het groene karakter van het gebied te respecteren is in het bestemmingsplan bepaald dat binnen het bouwvlak gebouwen zijn toegestaan met een maximale footprint van 500 m² en een minimale onderlinge afstand van 10 meter.

2.6 Kavel 13

Regeling geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is kavel 13 al bestemd voor horecadoeleinden. Op de afbeelding is dit weergegeven. Toegestaan is horeca categorie 4 (restaurant, koffiehuis, lunchroom) met bijbehorend terras en recreatief medegebruik. Het maximum bebouwingsoppervlak bedraagt 600 m², maximum bouwhoogte 8 meter (2 lagen).



Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

In het Programma van Eisen is op kavel 13 in een horecavoorziening (theetuin) voorzien, gezien het uitzicht op het open polderlandschap en de ligging nabij een entree van het gebied. Het geldende bestemmingsplan maakt dit reeds mogelijk. Hoewel de locatie op korte termijn nog niet beschikbaar is, is het wenselijk hier zo spoedig mogelijk een horeca-initiatief te starten, omdat het aan een belangrijke entree voor fietsers en voetgangers van Tuinen van West ligt. Het betreft een horeca-initiatief dat qua uitstraling en inrichting van de buitenruimte de sfeer van stadslandbouw ondersteunt en dat qua omvang ondergeschikt is aan de horecafaciliteit in het centrum.

Op de kavelkaart voor kavel 13 (conform het document “Kavelinformatie” d.d. 14 november 2013) zijn de beschermingszones en kernzones van de waterkering weergegeven. Daar gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen.



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied

In het nu voorliggende bestemmingsplan is kavel 13 bestemd als “Horeca” waarbij horeca categorie 1 en 2 (lunchroom, restaurant) zijn toegestaan. De in de Ontwikkelingsstrategie genoemde theetuin valt hieronder. Fastfood valt daar niet onder. De bouwbepalingen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan zijn één op één overgenomen.

2.7 Kavels 14 en 15

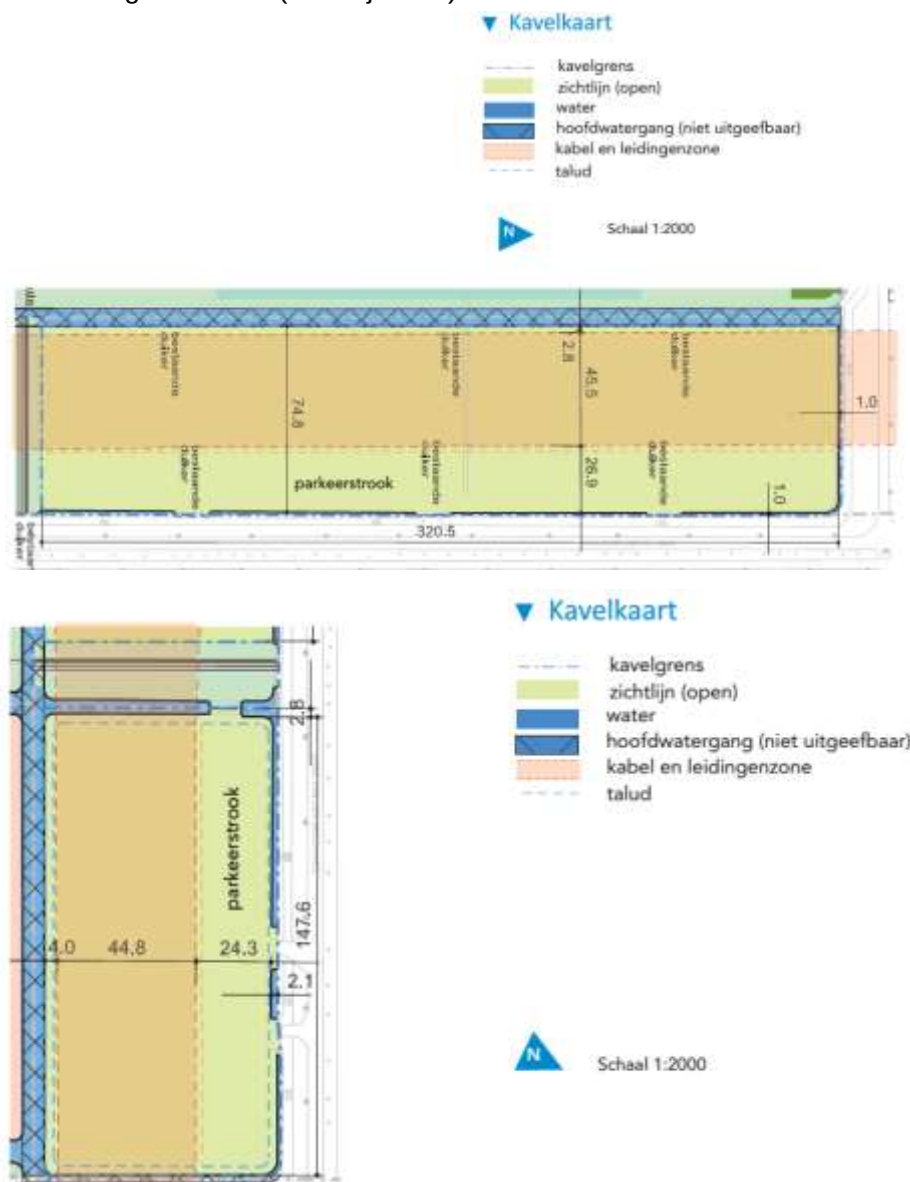
Regeling geldend bestemmingsplan

Kavel 14 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als “Recreatie” (R) en daarbij voorzien van de aanduiding “centrum”. Kavel 15 is bestemd als “Recreatie” (R) zonder de aanduiding “centrum”. Conform de bestemmingsomschrijving van “Recreatie” zijn dagrecreatie, inclusief recreatieve voorzieningen toegestaan met daarbij behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

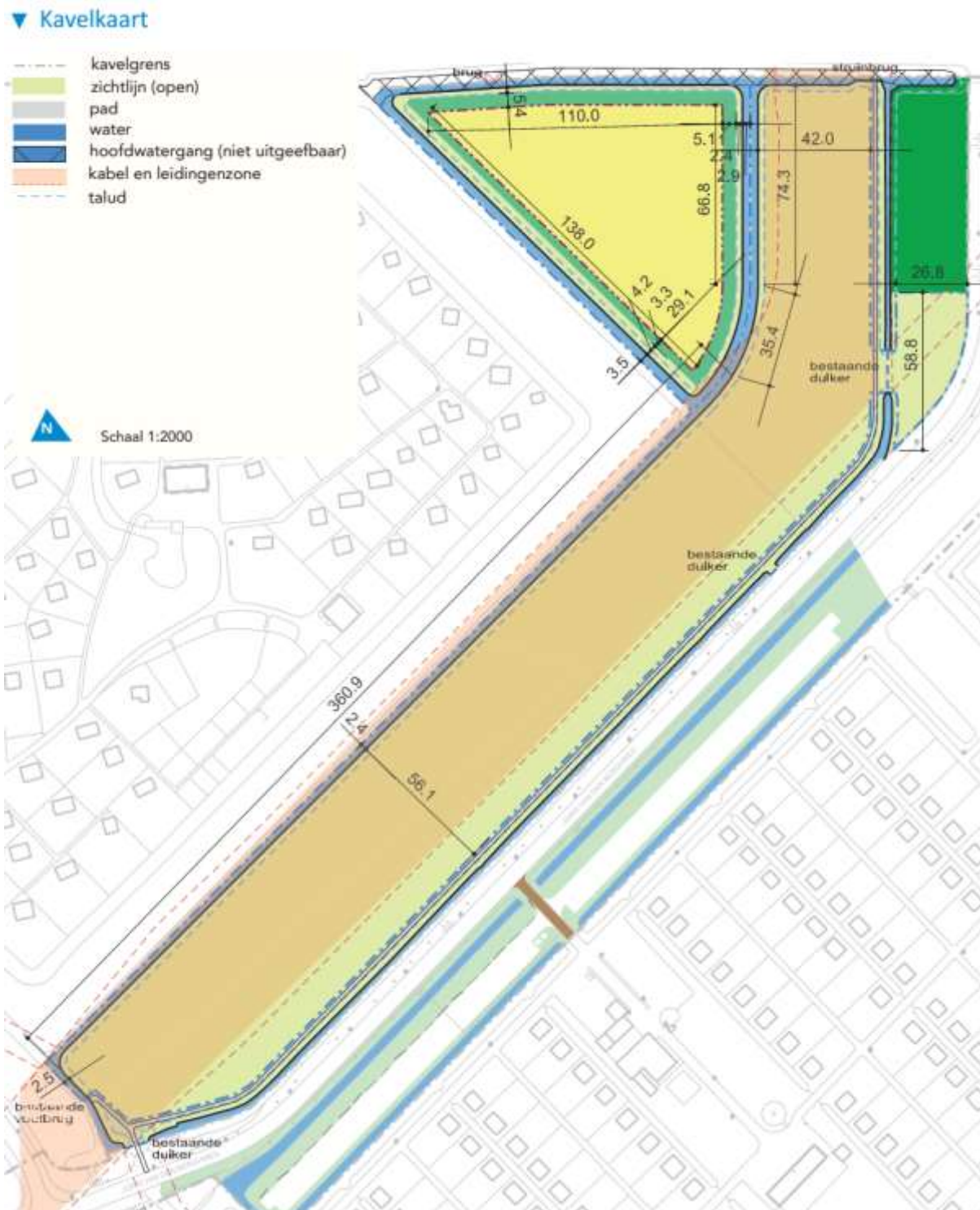
Visie conform Ontwikkelstrategie Tuinen van West

In de Ontwikkelstrategie is aangegeven dat zowel kavel 14 als kavel 15 in de huidige situatie als grasland (o.a. voor veeteelt) worden gebruikt en dat dit voor de toekomstige situatie onveranderd blijft. Wel dient het grasland als tijdelijk parkeerveld bij evenementen. Dit gebruik (parkeren) is op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan.

De kavelkaart voor kavel 14 ziet er conform het document “Kavelinformatie” d.d. 14 november 2013) als volgt uit. Bovenste afbeelding betreft kavel 14A (noordelijk deel), de onderste afbeelding kavel 14B (zuidelijk deel)



De kavelkaart voor kavel 15 ziet er conform het document “Kavelinformatie” d.d. 14 november 2013) als volgt uit.



Regeling in nu voorliggende bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal Middengebied

Zowel de kavels 14 als 15 zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch” omdat deze gronden een overwegend agrarische functie (grasland ten behoeve van veeteelt) hebben. Daarnaast zijn moestuinen toegestaan. Ook het gebruik als tijdelijk parkeerveld in geval van evenementen is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

2.8 Projectbesluit 1: OLO 242045 (schuur kavel 16 + weg)

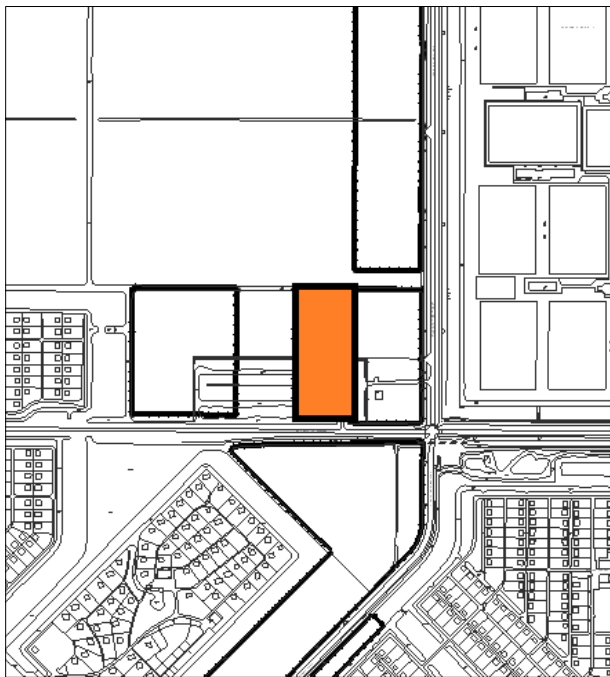
Op 12 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van Nieuw-West een omgevingsvergunning verleend (OLO 242045) voor:

- a. het geheel slopen van een bestaand gebouw (schuur De Ark) en oprichten van een schuur behorend bij volkstuinen op kavel 16;
- b. het aanleggen veranderen van de ontsluiting van een gemeentelijke weg voor het gebruik door fietsers en gemotoriseerd verkeer, uitkomend op de Nico Broekhuysenweg (deelgebied 2);

De omgevingsvergunning is tevens verleend voor de diverse werkzaamheden behorend bij de aanleg van de weg en het bouwen van de schuur uitvoeren van diverse werkzaamheden zoals het dempen en aanleggen van watergangen, het uitvoeren van grondwerkzaamheden, het ophogen en aanpassen van de maaiveldhoogte en de aanleg van een in- of uitrit.

Ad a

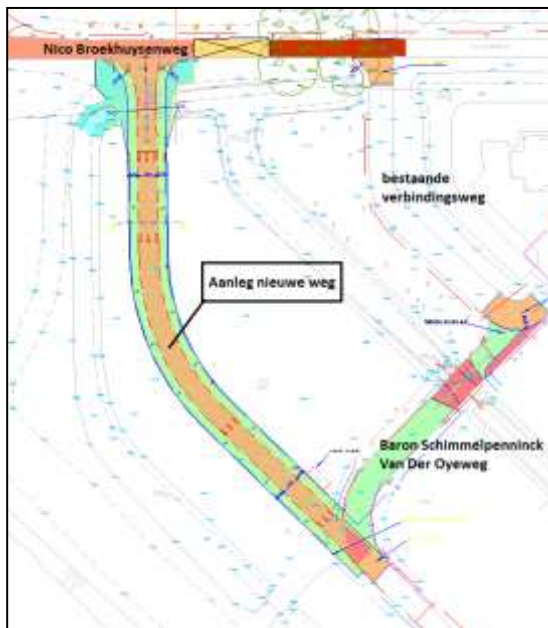
De volkstuinen alsmede de schuur waren in strijd met de recreatiebestemming, zodat de omgevingsvergunning met toepassing van de afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vergund. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen door de volkstuinen te bestemmen als 'Recreatie-2' op grond waarvan dagrecreatie is toegestaan. Daaronder zijn mede volkstuinen begrepen. De plek van de schuur is door middel van een bouwvlak aangeduid. Daarbij is de vergunde goothoogte (3 meter) en bouwhoogte (4 meter) overgenomen. Op de afbeelding is de ligging van kavel 16 globaal weergegeven.



Ad b

De verbindingsweg tussen de Baron Schimmelpenninck Van Der Oyeweg en de Nico Broekhuysenweg wordt verlegd waardoor er een logischere verkeersroute ontstaat. Op de afbeelding is dit weergegeven. In het bestemmingsplan is dit onherroepelijke projectbesluit opgenomen door de nieuwe weg te bestemmen als 'Verkeer'.

Op de afbeelding is de ligging van de nieuwe weg weergegeven.



2.9 Projectbesluit 2: OLO 632750 (parkeerterrein Volkstuinpark De Eendracht)

Dit projectbesluit heeft betrekking op het vergroten van het bestaande parkeerterrein aan de Joris van den Berghweg aan de noordzijde van het volkstuinpark De Eendracht. Het onherroepelijke projectbesluit is in dit bestemmingsplan vertaald door de betreffende parkeerplaats inclusief de aansluiting op de Joris van den Berghweg te bestemmen als 'Verkeer'.



3. PLANKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e Aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

De Osdorper Binnenvlakte Noord is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit is in het Barro gedefinieerd als een 'stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten'. De grenzen van de EHS zijn conform artikel 2.10.2 van het Barro in de provinciale verordening vastgesteld. Conform de artikelen 2.10.3 en 2.10.4 zijn in de provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van de te beschermen waarden.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren, de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen, het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door het Ministerie van I&M een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Op 19 maart 2013 is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de Osdorper Binnenvlakte Noord geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Wel loopt er door het gebied een ecologische verbindingzone. Op de afbeelding (screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl) is dit weergegeven.



Conform artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mogen in een bestemmingsplan geen bestemmingen of regels worden opgenomen die de omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische verbindingszone significant aantasten.

Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt alleen kavel 15 in de ecologische verbindingszone. Kavel 1 ligt er volledig buiten. In de huidige situatie kent kavel 15 geen specifiek gebruik en is er sprake van grasland, dit blijft ook zo binnen dit bestemmingsplan.

Conform de wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (besluit van Provinciale Staten van 17 december 2012) is het niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen die de bouw van windturbines mogelijk maakt die een ashoogte groter dan 7 meter en rotorbladen groter dan 5 meter hebben. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn windturbines toegestaan waarbij de in de provinciale verordening maximale maatvoering is overgenomen. Het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met de verordening.

Het hele plangebied is blijkens kaart 5 van de PRVS onderdeel van de Rijksbufferzone. Conform artikel 24 van de PRVS is verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe gebouwen voor wonen, detailhandel, bedrijven, glastuinbouw of intensieve veeteelt, complexen van recreatiewoningen, grootschalige hotels of bezoekersintensieve dagrecreatieve voorzieningen. Als verdere verstedelijking wordt niet aangemerkt nieuwe gebouwen voor restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf en zorgboerderij. In het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van stadslandbouw en kleinschalige verblijfsrecreatie. Dit is een beperkte uitbreiding van de functies die op grond van het geldende bestemmingsplan al zijn toegestaan. Het bestemmingsplan staat niet de functies toe die in artikel 24 van de PRVS zijn genoemd.

De open en groene ruimte wordt beschermd door het opnemen van bouwvlakken die voor een beperkt deel bebouwd mogen worden. Ook de bouwhoogte is afgestemd op de omgeving en is beperkt tot circa 10 meter. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied dat wordt gekenmerkt door kavels die gescheiden zijn door watergangen en verkeersareaal blijft in tact. De dagrecreatieve functie wordt verstrekt door het toevoegen van dagrecreatieve voorzieningen en ondersteunende functies zoals horeca.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. In de waterparagraaf wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

3.3 Beleid waterschap

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken,

watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en 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 zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

3.4 Beleid gemeente Amsterdam

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040.

De hele Osdorper Binnenpolder Noord is gelegen in de hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Voor het gebied Tuinen van West dient de TAC primair te toetsen aan hoofdstuk 2 van "De Tuinen van West, programma van Eisen Westrand" zoals in 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. De bestaande volkstuintenparken zijn aangewezen als 'volkstuintpark / schoolwerktuin'. Het bestaande sportpark is aangeduid als 'Sportpark'. De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn aangewezen als 'stadsrandpolder'. Op de afbeelding (uitsnede plankaart Structuurvisie) is dit weergegeven.



Voor de 'stadsrandpolder' is in de Structuurvisie de volgende beleidsintentie geformuleerd:

- stimuleren stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw)
- stimuleren van natuureducatie
- tegengaan verrommeling door voorkoming uitplaatsing NIMBY-functies
- behoud openheid gebied
- overnachtingsmogelijkheden alleen in kleinschalige bouw

Inpasbare voorzieningen zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen (observatiepunten, kanoverhuur, informatiecentrum, etc) en kleinschalige horeca die gericht is op passerende recreanten. Niet inpasbare voorzieningen zijn leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Specifiek voor kavel 9 (hotel + sauna) dient in dat kader te worden opgemerkt dat het Programma van Eisen Tuinen van West (vastgesteld in 2008 door de gemeenteraad en de toenmalige stadsdelen Geuzenveld-Slotermeer en Osdorp) geldt als nadere uitwerking en ook als huidig aanvullend toetsingskader binnen de Hoofdgroenstructuur. Binnen dit beleid is heel specifiek benoemd dat op onderhavige locatie intensievere en ook grootschaliger leisure-achtige functies zijn toegestaan dan in de rest van Tuinen van West.

In het Programma van Eisen Tuinen van West, in het rapport "Herijking functies Tuinen van West" en vervolgens in de 'Ontwikkelstrategie Tuinen van West' zijn de programmatische uitgangspunten voor de in dit bestemmingsplan opgenomen kavels geformuleerd. Het bestemmingsplan gaat voor de verschillende kavels uit van stadslandbouw en recreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie. Deze functies zijn inpasbaar in de hoofdgroenstructuur. Gelet op de ligging in de hoofdgroenstructuur is de TAC om advies gevraagd (zie hoofdstuk 5).

Programma van Eisen Tuinen van West

Op 10 september 2008 is het Programma van Eisen Tuinen van West door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Het plangebied omvat de vier westelijke polders: Lutkemeerpolder, Osdorper Bovenpolder en Osdorper Binnenpolder noord en zuid. Het plangebied van de Partiële Herziening Westrand is ruimer en omvat ook de westelijke Brettenzone/Geuzenbos en sportpark Ookmeer. Omdat de planvorming voor de westelijke Brettenzone en sportpark Ookmeer al in een vergevorderd stadium verkeert, zijn deze gebieden buiten de scope van dit Programma van Eisen gehouden. Op de afbeelding is de begrenzing weergegeven.



In het Programma van Eisen is de ambitie voor de Tuinen van West beschreven:

- Het bieden van mogelijkheden om te herstellen, te ontspannen, te spelen, te leren, mensen te ontmoeten en als persoon te groeien;
- Mogelijkheden te bieden om van de natuur te genieten, het landschap te beleven en te sporten, zodat het een hulpbron vormt voor recreatie, welzijn en gezondheid;
- Mogelijkheden te bieden voor gebruikersgroepen op lokale, stedelijke en regionale schaal;
- Vooruitstrevende, inventieve en verantwoorde oplossingen te zoeken in ontwerp, inrichting en beheer. Daardoor geeft het een impuls aan de westelijke tuinsteden.

In het gebied moeten conform het Programma van Eisen voorzieningen worden gerealiseerd die gericht zijn op sporten, spelen, genieten van de natuur, eten en drinken, tuinieren, leren en andere vormen van recreatie (kanovaren, sauna, paardrijden, etc).

De Osdorper Binnenpolder Noord, waar het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan in valt, wordt conform het Programma van Eisen ontwikkeld tot intensief en multifunctioneel bruikbaar openbaar groen. Cultuurhistorische en landschapsarchitectonische kernkwaliteiten blijven behouden. De koers voor de Osdorper Binnenpolder noord omvat het benutten van de vlakken ('kamers') voor een divers pakket van intensieve recreatie, sport en tuinieren. Het centrale middengebied wordt open gehouden. Nieuwe bebouwing wordt langs de randen van dit vlak gesitueerd. Het gebied wordt geschikt voor ongeorganiseerde sport, picknicken en barbecuen, kleinschalige evenementen, etcetera. Er komt plaats voor een volkstuintenpark nieuwe stijl en het beleid richt zich op het moderniseren van de bestaande volkstuintenparken en sportpark De Eendracht. Op strategische plekken wordt ruimte gemaakt voor regionale en lokale voorzieningen, overwegend met een commercieel karakter. Voorts wordt het routenetwerk versterkt door middel van een intensieve ontsluiting voor wandelaars, fietsers, skeelers en ruiters (fiets- en wandelpaden, ruitersporen), uitbreiding van het waternetwerk ten behoeve van kanoërs en schaatser, met aansluiting op de Osdorpervaart door middel van een sluis, ecologische verbindingen via waterlopen/oever, bomenrijen en bermen. De in het Programma van Eisen gekozen ontwikkelingsrichting is in het nu voorliggende bestemmingsplan vertaald.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. 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. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen: Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken. Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Natuurvisie Tuinen van West en Beeldkwaliteitplan Tuinen van West

Deze beleidsstukken zijn zowel vastgesteld door de gemeente Amsterdam (college van B&W) als de stadsdeelraad. In paragraaf 3.5 zijn beide beleidsstukken beschreven.

3.5 Stadsdeelbeleid

Natuurvisie Tuinen van West

In de Natuurvisie Tuinen van West zijn de natuurwaarden van het gebied in kaart gebracht. De Tuinen van West is een rijk gebied voor weidevogels, bos- en tuinvogels en andere diersoorten. Er leven ruim 150 diersoorten die wettelijk beschermd zijn. De natuurwaarde is daarmee zeer hoog. In de Natuurvisie is een aantal aanbevelingen gedaan om de natuurwaarden te behouden. Zo is geadviseerd natuurvriendelijke bermen en oevers in de recreatieve gebieden te realiseren. Daarnaast kunnen nestkasten, vlindertuinen en vergelijkbare voorzieningen het leefgebied van dieren verbeteren. Faunapassages kunnen barrières voor dieren opheffen. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de in de Natuurvisie beschreven ontwikkelingen mogelijk.

Beeldkwaliteitplan Tuinen van West

Het beeldkwaliteitplan is een nadere uitwerking van het Programma van Eisen Tuinen van West. Het plan is op 20 januari 2010 vastgesteld door het toenmalige stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer, stadsdeel Osdorp alsmede de gemeente Amsterdam. In het Beeldkwaliteitplan is een landschapsontwerp opgenomen waarin de verschillende netwerken (fietsen, paardrijden, wandelen, groen, water) zijn opgenomen en voor de netwerken inrichtingsvoorstellen zijn gedaan. Deze hebben tevens betrekking op de te gebruiken materialen.

Waterplan Nieuw-West

Op 27 februari 2013 is het Waterplan Nieuw-West vastgesteld. In het plan zijn verbeteringen in het bestaande fiets- en wandelpadennetwerk voorgesteld om de beleving van het water te vergroten. Ook zijn maatregelen voorgesteld om het recreatief medegebruik van het water waar mogelijk te versterken. In Tuinen van West zijn enkele waterpatijen aangewezen als recreatieve vaarroute. Ook zijn op een aantal plaatsen duikers voorzien. Een deel van Tuinen van West kan conform de ambitie in het Waterplan worden gebruikt als “fluisterboot- en kanogebied” en “natuurijsbaan”. Dergelijke functies zijn in dit bestemmingsplan toegestaan.



Groenvisie (2012)

In augustus 2012 is de Groenvisie Nieuw-West vastgesteld. Voor de Osdorper Binnenpolder Noord wordt uitgegaan van een combinatie van volkstuinenparken en een recreatief programma. Gestreefd wordt om aan te sluiten op de ambitie van de centrale stad om het metropolitane landschap verder uit te bouwen en daarbij voorrang te geven aan de ontwikkeling van Tuinen van West tot 'groene parel' van de stad. Dit kan worden bereikt door bij Tuinen van West toegankelijke agrarische landschappen (met stadslandbouw, natuurontwikkeling, extensieve recreatie) en intensieve recreatieve voorzieningen te realiseren. Het in dit bestemmingsplan toestaan van stadslandbouw al dan niet in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie past in het streven van de Groenvisie.

Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

Op 26 juni 2013 is de 'Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' door de stadsdeelraad vastgesteld. In de horeca- en leisurevisie is aangegeven dat aan de randen van het stadsdeel (zoals de Tuinen van West) ruimte is voor familie gerichte vrijetijdsfuncties. Tuinen van West weerspiegelt het rurale karakter van het gebied met ruimte voor natuur, stadslandbouw, en recreatie. Met oog op de bijzondere gebiedskwaliteiten van Nieuw-West beoogt het stadsdeel uitbreiding van de kleinschalige waterrecreatie en horeca in de Tuinen van West.

Familiegerichte leisure

Tuinen van West is een ideale plek voor (een cluster van) wat grootschaliger familie gerichte vrijetijdsvoorzieningen in de open lucht. Het is een aantrekkelijke groene omgeving, met goede bereikbaarheid en redelijke hoeveelheid ruimte. Overkoepelend thema bij de herontwikkeling van het gebied is 'Tuinen van West, Lekker de boer op'. Hierbij staat het boerenland als doe-landschap centraal. Er is ruimte voor actieve, avontuurlijke of leerzame functies die dit thema ondersteunen. Maar er is ook ruimte voor horeca, en attracties als een speeltuin en survivalparcours, mits passend in het overkoepelende thema.

Wellness

In de Horeca- en leisurevisie is aangegeven dat in Tuinen van West er ruimte is voor een wat grootschaliger saunacomplex mits passend in het agrarisch en natuurgerichte thema. Het bestemmingsplan gaat voor kavel 9 uit van leisure, waaronder mede een sauna is begrepen.

Hotels

Het stadsdeel verwelkomt initiatieven voor het ontwikkelen van hotels in Nieuw-West. Dit staat in de Economische Visie van het stadsdeel. Voor het vestigen van hotels zijn er veel mogelijkheden in Nieuw-West. Per aanvraag wordt een integrale afweging gemaakt. Algemeen uitgangspunt is dat het aantal en de typen hotels moeten passen bij het type gebied. Bij voorkeur moeten hotels deze gebieden ondersteunen. De volgende aspecten worden vooral betrokken in de afweging: de nabijheid van een winkelcentrum, de nabijheid van een tram- of metrohalte, transformatie van structureel leegstaande kantoren en de bijdrage aan een grotere leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

Voor de water- en groengebieden komen daar er enkele voorwaarden bij, omdat hotels moeten passen bij de functie van deze gebieden. Onder andere Tuinen van West zijn in de eerste plaats recreatiegebieden.

Aan hotels in Tuinen van West worden de volgende extra voorwaarden gesteld:

- representatieve architectuur;
- maximaal 30 kamers / 50 bedden

Tuinen van West is onderdeel van de Rijksbufferzone Amsterdam Haarlem. Eén van de beleidsuitgangspunten daarin is dat er geen grootschalige hotels gerealiseerd mogen worden. Dit heeft tot gevolg dat een hotel in deze zone maximaal 30 kamers mag hebben. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit maximum aantal kamers vastgelegd. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Horeca- en leisuerevisie.

Duurzaamheidsagenda

De Duurzaamheidsagenda is op 28 maart 2012 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het duurzaamheidsbeleid van Nieuw-West is gericht op een groen, leefbaar en gezond stadsdeel. De ambities zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda Nieuw-West 2012-2014. Het stadsdeel zet in op een vermindering van CO₂-uitstoot door onder meer energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij nieuwbouwprojecten en renovatie. Ook wordt onder meer ingezet op schoner vervoer, een betere luchtkwaliteit en een duurzame openbare ruimte.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

Door de ontvening bestaat de bodem in de Osdorper Binnenpolder Noord nu voornamelijk uit klei. Op de bebouwde delen van de Osdorper Binnenpolder Noord is zand aangebracht. Gezien het historische bodemgebruik worden op voorhand geen grootschalige ernstige verontreinigingen verwacht. In januari 2009 is door Oranjewoud een historisch onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van de Osdorper Binnenpolder Noord. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn te verwachten voor de in dit bestemmingsplan beoogde functies.

Kavel 1 was in het bodemonderzoek in 2009 nog niet betrokken. Om die reden is in september 2013 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. In dat onderzoek is geconcludeerd dat de locatie niet verdacht is. Gelet op de conclusie is het mogelijk om in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning ontheffing van verdere onderzoeksplicht aan te vragen (paragraaf 4.6 van de Nota Bodembeheer).

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Archeologie

Door Bureau Monumenten en Archeologie is in september 2013 een archeologisch bureau onderzoek gedaan. Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Geuzenveld Deelgebied 1, ten behoeve waarvan in 2008 door BMA een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd (BO 08-083). Op basis van de daarin beschreven historisch-topografische analyse zijn er binnen het plangebied sporen te verwachten die verband houden met bewoning en landgebruik van de Osdorper Binnenpolder vanaf de 12de eeuw. Voor de locatie van het plangebied Tuinen van West geldt volgens het bureauonderzoek echter een negatieve verwachting. Hier is namelijk de bodem verstoord geraakt vanwege de vervening en daaropvolgende herinrichting in de eerste helft van de vorige eeuw. Daarmee is het plangebied Tuinen van West vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook waar geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Bovengrondse cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het driehoekige noordelijk deel van de Osdorper Binnenpolder Noord, dat voorheen ook wel werd aangeduid als polder De Eendracht. Een kaart uit april 1928 duidt dit gebied aan als 'veenderij', hier was men dus nog bezig met turfsteken. Ook kaart A van het Algemeen Uitbreidingsplan geeft dit in 1934 nog aan. De Afdeling Stadsontwikkeling maakte in 1939 een inrichtingsplan voor de polder, met tuinbouw in de zuidelijke punt, stedelijk gebied in de oostelijke punt, inmiddels volgebouwd, en een kleine reservering voor het nooit gerealiseerde Kanaal om de West in de westelijke punt. Het resterende rechthoekige areaal werd tamelijk grootschalig verkaveld en bestemd voor akkerbouw. Het ontwerp streefde naar een optimaal evenwicht tussen stedelijke en landelijke functies. De lokale tuinbouw was toen nog van direct belang voor de voedselvoorziening, het open akkerland werd mede gezien als een esthetische kwaliteit en het fietspad langs de Haarlemmerweg voorzag in een recreatieve

functie. Gezien de zeer intensieve betrokkenheid van Amsterdam bij de inrichting van de latere IJsselmeerpolders, waarbij C. van Eesteren een belangrijke rol speelde, kan polder De Eendracht beschouwd worden als een belangrijk historisch gegeven dat getuigt van de visie die de Afdeling Stadsontwikkeling had op het toekomstige landschap rond de stad.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeer

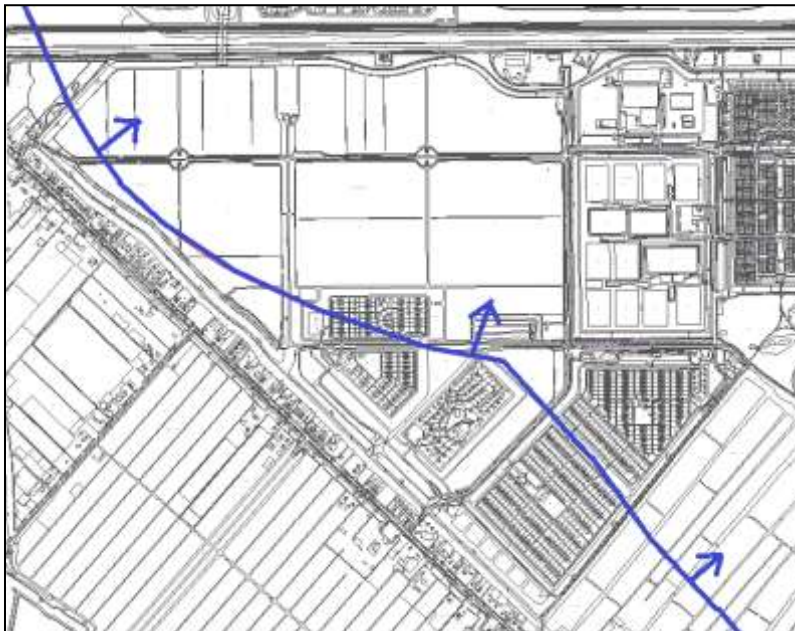
Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van stadslandbouw, dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Er worden geen geluidgevoelige functies zoals omschreven in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4.3.2 Spoorweg

De Osdorper Binnenpolder Noord ligt in de geluidzone van de spoorbaan Amsterdam-Haarlem. Er worden geen geluidgevoelige functies zoals omschreven in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4.3.3 Industrielawaai

De Osdorper Binnenpolder ligt in de geluidzone van het industrieterrein Westpoort. Op de afbeelding is dit weergegeven. De blauwe lijn is de zonegrens, de pijlen geven aan aan welke zijde de geluidzone zich bevindt. Er worden geen geluidgevoelige functies zoals omschreven in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.



4.4 Waterparagraaf

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf) vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.

Op dit moment werkt Waternet aan het Watergebiedsplan (beschrijving van de 'watersituatie' van een afgebakend gebied). Naast het watergebiedsplan is in samenwerking met stadsdeel Nieuw-West het waterplan Nieuw-West vastgesteld. In het waterplan Nieuw-West wordt naast het functioneren van het watersysteem ook gekeken naar de ruimtelijke inrichting, beleving en gebruik van water en energie. Ook wordt een efficiënter beheer en onderhoud van de openbare ruimte (oever) en watergangen nagestreefd.

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Om de doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In

het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en –verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Waterkering

Ter hoogte van de Haarlemmerweg en aan de zijde van de Osdorperweg ligt een waterkering waarvoor in het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' is opgenomen. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de waterkering overgenomen voor zover deze binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt. In de regels van dit bestemmingsplan zijn geen nadere regels ter bescherming van de waterkering opgenomen, omdat de waterkering op grond van de Keur al wordt beschermd.

Grondwaternorm

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is gemeentelijk vastgesteld en luidt: 'Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt, mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 m onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m.

Bebouwd oppervlak

In het kader van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord is overleg gevoerd met Waternet over de compensatie als gevolg van een toename van het bebouwde en verharde oppervlak. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord neemt het bebouwde oppervlak af. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan is de realisatie van nieuw open water (compensatie) niet aan de orde.

Materialen

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlogende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlogende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

4.5 Flora en Fauna

In het kader van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord is in juni 2009 door Oranjewoud een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Door bureau Els & Linde is het ecologisch onderzoek geactualiseerd (september 2013).

Uit het ecologisch onderzoek van 23 september 2013 is gebleken dat het voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied niet kan worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar vleermuizen is gezien dit gegeven noodzakelijk. In de nazomer van 2013 is onderzocht of er paarterritoria voor vleermuizen zijn binnen het plangebied Tuinen van West aanwezig zijn. Tijdens de inventarisatieavonden is de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) waargenomen. De soorten zijn voornamelijk tussen de boomkruinen en de opgaande begroeiingen langs de verschillende plandelen en in het Bijenpark gehoord. Van de gewone dwergvleermuis is één roepend mannetje boven het gebied ten westen van de Nico Broekhuysenweg gehoord. Boven het gebied ten westen van de Joris van den Berghweg, zijn ongeveer 5 tot 6 laatvliegers geteld. Vermoedelijk heeft de soort een verblijfplaats in de bebouwing ten oosten van het gebied. Van de bovengenoemde soorten - anders dan de gewone dwergvleermuis - zijn geen social calls gehoord. Tijdens de tweede najaarsinventarisatieavond is langs de Nico Broekhuysenweg een bosuil (*Strix aluco*) waargenomen.

Gezien de ongunstige periode van het ecologisch onderzoek - namelijk buiten de broedperiode - is het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het plangebied niet uit te sluiten. Een afdoend vogelonderzoek is gezien dit gegeven noodzakelijk. Voor het inventariseren van uilen wordt in de maanden februari, maart en april naar roepende vogels gezocht. Minimaal drie bezoeken in de avond- of ochtendschemering zijn noodzakelijk. 's Nachts en overdags wordt er minder frequent geroepen. Voorafgaande aan deze inventarisaties wordt het plangebied onderzocht op het voorkomen van grote nesten waarin roofvogels kunnen verblijven.

Delen van het plangebied zijn geschikt als winter- en zomerbiotoop voor de rugstreeppad. Voor de geplande ontwikkelingen is een afdoend onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad binnen het plangebied is noodzakelijk. De watergangen worden daarbij met een schepnet afgevangen en de gevangen dieren worden gedetermineerd. In de avonduren worden de wateren met een sterke zaklantaarn afgezocht op amfibieën.

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor de ringslang (*Natrix natrix*). Voor de gewenste ontwikkelingen zal een afdoend onderzoek moeten worden uitgevoerd naar het voorkomen van de ringslang binnen het plangebied. De ringslang is lastig te inventariseren, er zijn geen technieken bekend die de trefkans op een waarneming verhogen anders dan veel tijd spenderen en rustig werken. Bij hogere omgevingstemperaturen zijn de slangen actief en al in de dekking verdwenen voordat de waarnemer ter plekke is. De trefkans kan verhoogd worden door in de vroege ochtenduren of na een regenbui te gaan zoeken. De belangrijkste tijd van inventariseren is in het vroege voorjaar wanneer de ringslang minder snel is en relatief eenvoudig te inventariseren is.

Het voorkomen van beschermde vissoorten in de watergangen kan niet worden uitgesloten. Bij werkzaamheden aan de oevers c.q. de watergangen is een onderzoek naar de visfauna noodzakelijk. Tijdens dit onderzoek worden de watergangen bemonstert doormiddel van een combinatie van technieken; namelijk het nemen van steekproeven met een schepnet en door delen van de watergang met een electrovis-apparaat te bemonsteren. Het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen het plangebied is niet uit te sluiten. Nader onderzoek zal

meer uitsluitel moeten geven over het voorkomen van beschermde planten binnen het plangebied.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is behoud van de bestaande watergangen en het realiseren van een beperkte hoeveelheid bebouwing op enige afstand van de watergangen. Veel van de voorgenomen functies en bebouwing is op grond van het nu geldende bestemmingsplan al toegestaan. In redelijkheid moet worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. In het kader van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord is in 2009 'Luchtkwaliteitonderzoek onderzoek bodemkwaliteit' uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in alle onderzoeksjaren (2010, 2013, 2015 en 2020) in alle situaties wordt voldaan aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben in dit bestemmingsplan de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- kavel 1: toevoegen verblijfsrecreatie, maximaal 21 lodges, toevoegen bebouwd oppervlakte (footprint)
- kavels 2 t/m 5: schrappen functie verblijfsrecreatie
- kavels 11, 12: toevoegen bebouwing + een 'zwaarder programma' (nu sprake van kleinschalige bedrijvigheid)
- kavel 9: verkleinen totale oppervlakte (footprint) bebouwing.

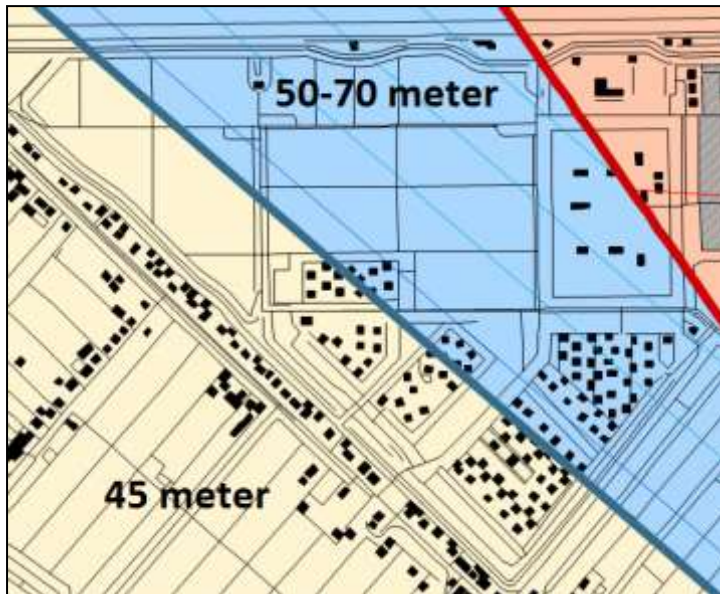
Naar aanleiding van het gewijzigde programma en de ouderdom van het uitgevoerde onderzoek (2009) is onderzocht of met het gewijzigde programma wordt voldaan aan de meest recente wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd door Tauw (d.d. 26 november 2013).

De rekenresultaten tonen aan dat voor zowel jaartal 2013 als 2015 en 2020 de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ de grenswaarde van 40 µg/m³ in de autonome situatie en de plansituatie niet wordt overschreden. Ook het maximaal aantal toegestane overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ NO₂ wordt in alle situatie niet overschreden. Voor PM₁₀ wordt het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ ook niet overschreden. In het onderzoek is tevens het planeffect inzichtelijk gemaakt. De resultaten tonen aan dat de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van het plan niet bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties in de beschouwde situaties. Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat het plan inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor Tuinen van West geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte variërend van 45 tot 70 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van gebouwen met een maximum bouwhoogte van 10 tot 14 meter. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB.



Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Tuinen van West ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd.

Gevoelige functies

In een zone rond de start- en landingsbanen van Schiphol (en stijg- en dalingsroutes van vliegtuigen) zijn vanwege geluidhinder en externe veiligheid op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan ligt volledig binnen deze zone. Dat betekent dat de bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen op grond van het Luchthavenindelingbesluit niet is toegestaan. Een ontheffing ex artikel 8.9 Wet luchtvaart om een nieuwe (bedrijfs)woning toe te staan kan alleen in geval van een concrete aanvraag worden afgegeven.

Op grond van de Ontwikkelstrategie Tuinen van West zijn nieuwe bedrijfswoningen gewenst, onder meer op kavel 7. Ontheffing van de Wet luchtvaart kan alleen worden afgegeven in het kader van een concrete aanvraag omgevingsvergunning. Om die reden wordt het juridisch planologisch toestaan van de dienstwoning via een Wabo-afwijking geregeld en in dat kader wordt de ontheffing aangevraagd. Het nu voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet het planologisch kader, en in dit bestemmingsplan zijn gelet op het voorgaande geen nieuwe (bedrijfs)woningen toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In of rondom het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Gasleidingen

Onder een deel van het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan liggen twee gasleidingen. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – leidingtracé'. Er is niet gekozen voor de dubbelbestemming 'Leiding – gas' omdat er ook nog een hoofdwaterleiding, een kerosineleiding en een kooldioxideleiding naast liggen. Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is nergens hoger dan de grenswaarde van 10-6 per jaar voor alle leidingen. Zodoende wordt voor alle leidingen voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

In het onderzoek is aangegeven dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde met 0,1x overschrijdt. Het effect van de nieuwe ontwikkelingen op de hoogte van het groepsrisico (ter hoogte van de ontwikkelingen) is minder dan 10%. Omdat het groepsrisico in het inventarisatiegebied de oriëntatiewaarde overschrijdt, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (artikel 12 lid 1 Bevb).

In het onderzoek van de Omgevingsdienst is aangegeven hoeveel personen er in het invloedsgebied van de buisleidingen worden verwacht. De toename van verblijvende personen is een logisch gevolg van de keuze om in dit gebied stadslandbouw, dagrecreatie en verblijfsrecreatie mogelijk te maken. De overschrijding van de oriëntatiewaarde is blijkens de rapportage beperkt. Buiten het plangebied (op 2,4 kilometer afstand) wordt de oriëntatiewaarde met maximaal 1,12x overschreden.

De brandweer heeft in conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen advies uitgebracht (zie kopje "advies brandweer"). Voor zover de adviezen van de brandweer in het kader van het bestemmingsplan kunnen worden geëffectueerd zijn deze in de planregels opgenomen.

Gelet op de beperkte overschrijding van het groepsrisico heeft het onderzoek geen aanleiding gegeven om de toegestane functies en bebouwing in te perken. Het goed functioneren van het gebied ten behoeve van stadslandbouw en andere recreatieve voorzieningen staat voorop en de hoogte van het groepsrisico daarbij is aanvaardbaar.

Kooldioxideleiding

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is onderzoek (november 2013) gedaan naar de aanwezige CO₂-leiding. Volgens de risicokaart heeft de CO₂-leiding een invloedsgebied van 23 meter. Binnen deze afstand zijn de bestemmingen agrarisch (aan de oostzijde) en de bestemmingen R-3 leisuerechte objecten en stadslandbouw (aan de noordzijde) aanwezig. De bouwvlakken voor de leisuerechte bestemmingen zijn gesitueerd buiten het invloedsgebied van de CO₂-leiding. Daarom geen sprake van een groepsrisico.

Kerosineleiding

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is onderzoek (november 2013) gedaan naar de aanwezige kerosineleiding. Volgens de risicokaart heeft de leiding een invloedsgebied van 30 meter. Uit de risicoanalyse (het onderzoeksrapport van het RIVM "Risicoanalyse voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen" uit 2006) blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het GR voor dit soort leidingen nooit wordt overschreden. Deze risicoanalyse is op basis van de ongevalsscenario's, de kansen en de effecten die plaats kunnen vinden bij een ongeval waarbij een buisleiding betrokken is. Er is daarom geen sprake van een relevant groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de 'Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' (Ministeries van V&W en VROM, 2004) kader. Op grond van de circulaire is onderzoek naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico nodig als binnen 200 meter van deze transportroute nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord is een 'quick scan' externe veiligheid gedaan. Daarin is geconcludeerd dat de realisatie van een sauna en een hotel binnen de 200 meter zone van de N200 (Haarlemmerweg) niet of nauwelijks effect hebben op de hoogte van het groepsrisico. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk die dicht op de N200 wordt gerealiseerd. Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is daarom nieuw onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (november 2013).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vanwege de A200 en de Westrandweg is ter plaatse van het plangebied nergens hoger dan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar. In zowel de huidige als de toekomstige situatie ligt de PR 10⁻⁶ op de weg. Zodoende wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Indien het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt of een bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde verder toeneemt als gevolg van een ruimtelijk plan, wordt dit op grond van het Uitvoeringsbeleid als specifiek beslispunt binnen het ruimtelijk proces voorgelegd aan het dagelijks bestuur of verantwoordelijk bestuurder. Dit is niet aan de orde bij het plan Tuinen van West, omdat zowel voor de A200 als de Westrandweg het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en niet of nauwelijks toeneemt als gevolg van het plan. Op dit punt is het plan in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam.

Advies brandweer

De brandweer Amsterdam Amstelland heeft advies uitgebracht (24 september 2013). De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein maar de gevolgen voor de leefomgeving kunnen groot zijn. Een mogelijk ongeval tijdens het vervoer van gevaarlijke stoffen in het plangebied en in de directe omgeving daarvan vormt een gevaar voor de Tuinen van West. Er zijn maatregelen die het gevaar kunnen beperken. De maatregelen zijn samengevat op pagina

15 van het brandweeraadvies (bijlage bij dit bestemmingsplan) en hebben vooral betrekking op het beter benutten van de zelfredzaamheid van aanwezige personen en het verbeteren van de bescherming die gebouwen kunnen bieden.

Maatregelen die betrekking hebben op dit bestemmingsplan zijn (a) het op de verbeelding weergeven van de ondergrondse leidingstraat en (b) voorwaarden formuleren voor het uitvoeren van werkzaamheden in de omgeving van de ondergrondse leidingstraat. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de leidingenstrook op de verbeelding aangeduid en is in de regels een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden. Daarbij wordt de beheerder van de leiding betrokken. De kans op ongelukken wordt daarmee verkleind.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voor de gronden in de Osdorper Binnenpolder Noord (waar dit bestemmingsplan onder valt) wordt een investeringsbesluit voorbereid en een grondexploitatie opgezet. Hier wordt grond uitgegeven op basis van erfpacht. In Amsterdam wordt via de erfpacht de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc) verhaald op de marktpartijen. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater. In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

4.11 Milieueffectrapportage

In het kader van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord (2010) heeft in 2008 een MER-beoordeling plaatsgevonden. Aanleiding hiervoor was de ontwikkeling van de Tuinen van West tot een landelijk gebied met functiewijziging in de natuur, recreatie en landbouw (meer dan 125 hectare) en de aanleg van toeristische of recreatieve voorzieningen die meer dan 250.000 bezoekers per jaar trekken. Conclusie van de MER-beoordeling was dat er geen Milieueffectrapportage hoefde te worden gemaakt. De stadsdeelraad heeft dit op 16 december 2008 besloten.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is

verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Vormvrije MER Tuinen van West

Voor de percelen waar het nu voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft zijn op grond van het geldende bestemmingsplan al recreatieve voorzieningen en bijbehorende gebouwen toegestaan. Voor de vraag of in het kader van dit bestemmingsplan belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is per kavel een analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Kavels 1, 11, 12, 14, 15 en 16

Conform het geldende bestemmingsplan zijn de kavels 1, 11, 12, 14 en 16 recreatieve voorzieningen in de vorm van dagrecreatie toegestaan, zoals midgetgolf, horeca, informatiecentrum, verhuur van kano's, en een geiten- en schapenboerderij. Voor de kavels 1, 11, 12, 14, 15 en 16 gold een maximum oppervlakte (footprint) van de gebouwen van 800 m². Omdat er geen bouwhoogte in het bestemmingsplan is bepaald wordt teruggevallen op de maximum bouwhoogte uit de Bouwverordening (21 meter). Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de kavels samen circa 5.600 m² bvo aan recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor kavel 1 verblijfsrecreatie als functie toegevoegd waarbij is bepaald dat er maximaal 21 hutten (lodges) mogen worden gebouwd. Ook is stadslandbouw toegestaan. Voor de kavels 11 en 12 wordt in het nieuwe bestemmingsplan net als in het geldende bestemmingsplan uitgegaan van recreatieve voorzieningen. Op kavel 16 zijn conform het onherroepelijke projectbesluit volkstuinen met een bijgebouw van beperkte omvang gerealiseerd. Voor de kavels 14 en 15 wordt uitgegaan van behoud van de huidige situatie (grasland) zonder bebouwing. Het totale bruto vloeroppervlak dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt aan recreatieve voorzieningen bedraagt circa 6.500 m², een toename van 900 m².

Conclusie: Op de kavels 1, 11, 12, 14, 15 en 16 worden functies (recreatieve voorzieningen) toegestaan die qua effecten op het milieu vergelijkbaar zijn als de functies die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Er wordt weliswaar meer bebouwing toegelaten, maar de toegelaten functies zijn vrijwel vergelijkbaar met hetgeen in het geldende bestemmingsplan is toegelaten, zodat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) niet worden verwacht.

Kavel 9

Voor kavel 9 wordt in het nu voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van een hotel van 30 kamers / 50 bedden en leisure. De omvang van de leisure (bruto vloeroppervlak) en het aantal kamers en bedden van het hotel zijn niet gewijzigd. Het nieuwe bestemmingsplan leidt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan niet tot nadelige gevolgen voor het milieu.

Kavels 2 t/m 5

De kavels 2 t/m 5 zijn conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenveld Noord bestemd als 'Recreatie' en zijn voorzien van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Naast dagrecreatie, inclusief recreatieve voorzieningen zijn conform de regels ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" de volgende functies toegestaan: een kampeerboerderij, een natuurkampeerterrein in de boomgaard, een zelfpluktuin, met dien verstande dat ten behoeve van de kampeerboerderij maximaal één dienstwoning is toegestaan. De oppervlakte (footprint) van de kampeerboerderij mag maximaal 800 m² bedragen. Bebouwing ten behoeve van de zelfpluktuin is toegestaan tot maximaal 300 m² (footprint). De overige gronden mogen voor 20% worden bebouwd. Gelet op het oppervlak van het bestemmingsvlak is hiermee bebouwing met een footprint van circa 6.000 m² toegestaan. Het kampeerterrein mag maximaal 11.200 m² groot zijn. Voor de gebouwen is geen maximum bouwhoogte in de regels of op de verbeelding bepaald.

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de kavels 2 t/m 5 bestemd als "Recreatie-2". Daarbij is naast dagrecreatie tevens stadslandbouw toegestaan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de functie "verblijfsrecreatie" (kampeerboerderij, camping) geschrapt. Voor elke kavel is een bouwvlak op de verbeelding weergegeven dat voor maximaal 25% bebouwd mag worden. Hiermee is bebouwing mogelijk met een footprint van maximaal 2.000 m². Dit is veel minder dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast geldt dat de stadslandbouw vooral bedoeld is voor inwoners van het aangrenzende stadsdeel die voor een belangrijk deel met de fiets komen. Een kampeerboerderij of natuurcamping trekt ook veel bezoekers van buiten het stadsdeel. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd dat de in het nu voorliggende bestemmingsplan toegelaten functie minder nadelige effecten voor het milieu hebben.

Kavel 7

Kavel 7 is conform het vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenveld Noord bestemd als "Recreatie" (R) en is voorzien van de aanduiding "volks- en nutstuinen". Conform de regels zijn volks- en nutstuinen toegestaan, maar is verblijfsrecreatie niet toegestaan. Per volks- en nutstuintuin is maximaal één gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 12 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 6 m² met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt. Het aantal volkstuinen is niet gemaximeerd, zodat in theorie een oneindig aantal volkstuinen mogelijk is. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 350 m² per tuin (inclusief algemene ruimten), kunnen er circa 230 volkstuinen worden gerealiseerd. Uitgaande van 18 m² bebouwing per tuin, is bebouwing tot circa 4.000 m² mogelijk. Op kavel 7 is daarnaast maximaal één gezamenlijk gebouw met een oppervlakte (footprint) van 50 m² toegestaan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is kavel 7 bestemd als "Recreatie – 2". Toegestaan is stadslandbouw. Verblijfsrecreatie is net als in het voorheen geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven die voor 25% mogen worden bebouwd. Uitgaande van het gezamenlijk oppervlak van de bouwvlakken is bebouwing met een footprint van circa 2.900 m² mogelijk. Dit is minder dan hetgeen op basis van het voorheen vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Aangezien de toegestane

functie vergelijkbaar is met het voorheen vigerende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het nieuwe bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

Kavel 13

Het bestemmingsvlak van kavel 13 dat bestemd is als “Horeca” is ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan verkleind. De bebouwingsmogelijkheden alsmede de toegestane vormen van horeca zijn daarbij ongewijzigd (restaurant, lunchroom). Het nieuwe bestemmingsplan leidt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan niet tot nadelige gevolgen voor het milieu.

Uitgevoerde onderzoeken

In het kader van dit bestemmingsplan is aanvullend onderzoek uitgevoerd op het gebied van flora en fauna, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Uit deze onderzoeken blijkt dat de in het nu voorliggende bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen milieutechnisch uitvoerbaar zijn. Geconcludeerd kan worden dat het nu voorliggende bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat er geen MER-beoordeling of een Milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

4.12 Regionale behoefte

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat niet in die behoefte kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Een ‘stedelijke ontwikkeling’ is in het Bro als volgt gedefinieerd: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Voor Tuinen van West geldt dat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van stadslandbouw en recreatieve voorzieningen die passen in het groene en recreatieve karakter van het gebied.

De bewoners van Nieuw-West die het gebied betreden kunnen in het landelijk gebied recreëren en gewassen verbouwen.

De stadsboer richt zich met zijn stadslandbouwbedrijf op de stedeling. Ze zetten zich in om aan de stedelijke behoeften te voldoen door bijvoorbeeld het aanbieden van educatie, recreatie, kinderactiviteiten en zorg. Tuinen van West biedt daarvoor de ruimte. De Osdorper Binnenspolder Noord is een van de vier polders van Tuinen van West en is daarbinnen de meest intensieve polder. De stadslandbouw is qua functie inpasbaar en versterkt de reeds bestaande recreatieve functie die het gebied heeft. Stadslandbouw op het niveau zoals gewenst is, is niet mogelijk in het stedelijk gebied.

Ook de leisurevoorzieningen (sauna/hotel) en de recreatievoorzieningen (zoals horeca, verhuur van kano's) passen binnen het concept dat voor Tuinen van West is ontwikkeld en versterken het recreatieve karakter van het gebied. Deze wisselwerking kan niet plaatsvinden als de leisurevoorzieningen in het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd.

4.13 Verkeer

Voor de omgeving van het centraal middengebied wordt conform het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord (2010) al uitgegaan van een recreatieve invulling. Voor een vijftiental kavels in de Osdorper Binnenpolder Noord is in 2012 de 'Ontwikkelingsstrategie Tuinen van West' vastgesteld. Daarin zijn voor de betreffende kavels de beoogde functies bijgesteld (herijkt). Door de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer van de gemeente Amsterdam is onderzocht wat de verkeerskundige effecten zijn van dit gewijzigde programma. Daarbij zijn de volgende varianten in beeld gebracht: (1) Referentiejaar 2013, (2) Prognose jaar 2015, (3) Variant 2020 autonoom en (4) Variant 2020 plan.

In het verkeersonderzoek is geconcludeerd dat het verkeerseffect van de planontwikkeling relatief beperkt is. Veel van de functies hebben maar een beperkte bijdrage aan de verkeersintensiteit in de (maatgevende) avondspits. Recreatieve functies hebben bijvoorbeeld eerder een piek in het weekend dan in de werkdag avondspits. Verkeerskundig is planontwikkeling goed inpasbaar.

5. OVERLEG

5.1 Participatie

Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op relatief ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van hetgeen op basis van het bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord is toegestaan, is er geen inspraak gevoerd.

5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. Rijkswaterstaat;
2. De Provincie Noord-Holland;
3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening;
4. Gemeente Amsterdam, bureau Monumenten en Archeologie;
5. Gasunie;
6. Waternet;
7. Gemeente Haarlemmermeer.

1. Reactie Rijkswaterstaat

In het voorontwerpbestemmingsplan en de Ontwikkelstrategie is melding gemaakt van een aansluiting op de N200 die noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van de Tuinen van West. Door het Rijk wordt terughoudend omgegaan met nieuwe aansluitingen.

- Een aantakking op de N200 is niet in het nu voorliggende bestemmingsplan maar in het reeds vigerende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord juridisch planologisch geregeld. Het overleg met Rijkswaterstaat hierover loopt momenteel. De reactie geeft geen aanleiding de regeling in dit bestemmingsplan aan te passen.

2. Reactie Provincie Noord-Holland

Conform de Provinciale Verordening loopt een deel van de ecologische verbindingszone over kavel 1. Conform de verordening moet het bestemmingsplan voorzien in een regeling die de wezenlijke kenmerken en waarden niet schaden. Verzocht is het bouwvlak te verkleinen zodat het bouwvlak buiten de ecologische verbindingszone komt te liggen.

- Naar aanleiding van de opmerking is de begrenzing van de Ecologische Verbindingszone nogmaals op www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Zoals op de linker afbeelding (ruimtelijkeplannen.nl) te zien is, loopt de ecologische verbindingszone door het grasland naast de volkstuinten. Het bouwvlak van het bestemmingsplan (dikke lijn op de rechter afbeelding) ligt buiten de ecologische verbindingszone. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



3. Reactie Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening:

Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur, is het plan om advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Deze heeft het plan getoetst aan de geldende structuurvisie en het “Programma van Eisen Tuinen van West” (2008). De TAC constateert in haar advies dat het bestemmingsplan inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. De commissie geeft daarnaast op een groot aantal aspecten advies voor de nadere uitwerking en uitvoering van de onderdelen van het plan. DRO concludeert dat het voorontwerp bestemmingsplan ‘Tuinen van West’ past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie en recht doet aan de ambities van het gemeentebestuur. Wij gaan er vanuit dat u de adviezen van de TAC in het plan verwerkt en de commissie betreft bij de uitwerking in concrete plannen.

→ Het TAC advies is in de toelichting beschreven en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Aan het plan ontbreekt een toelichting op de bereikbaarheid van het plangebied en op het parkeren. Wij adviseren u een parkeerbalans aan de toelichting toe te voegen. Wij gaan er vanuit dat bij de uitwerking in concrete plannen wordt uitgegaan van een landschappelijk verantwoorde inpassing van het parkeren.

→ Voor de functies met een grote parkeervraag (verblijfsrecreatie, leisure en horeca) zijn parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt voor de kavels (met uitzondering van kavel 11 en 12 en de horecakavel) is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor Kavels 11 en 12 geldt echter dat die gebruik kunnen maken van het schuin tegenoverliggende parkeerterrein (aan de noordkant) en het horeca kavel betreft een bestaande situatie.

De Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer van de gemeente Amsterdam heeft onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkeling. In het onderzoek van DIVV (d.d. 21 november 2013) is geconcludeerd dat het verkeerseffect van de planontwikkeling relatief beperkt is. Veel van de Functies hebben maar een beperkte bijdrage aan de verkeersintensiteit in de avondspits. Recreatieve functies hebben bijvoorbeeld eerder een piek in het weekend dan in de werkdag avondspits. Verkeerskundig worden als gevolg van de planontwikkeling geen problemen verwacht.

4. Reactie Bureau Monumenten en Archeologie

De gebruikte archeologische waardestelling door Oranjewoud is bij BMA onbekend en bovendien gedateerd. Verwijs in plaats daarvan naar de door BMA opgestelde archeologische Quickscan (QS 13-091 Tuinen van West, 16 september 2013) die zich als bijlage bij de reactie is meegestuurd. De uitkomst blijft dezelfde, namelijk vrijstelling van archeologisch onderzoek binnen het gehele plangebied.

→ Naar aanleiding van de reactie is de toelichting op dit punt aangepast.

Er ontbreekt in paragraaf 4.2 een beschrijving van de bovengrondse cultuurhistorische waarden. Wij verzoeken hier melding te maken van de cultuurhistorische waarde van de Osdorperbinnenpolder en daarvoor de volgende tekst op te nemen.

→ Naar aanleiding van de reactie is de toelichting op dit punt aangepast.

5. Reactie Gasunie

De afwijkmogelijkheid in artikel 9.3 is in strijd met artikel 14 derde lid van het Bevb. Verzocht is de redactie aan te passen. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

→ De redactie van het betreffende lid is overeenkomstig het tekstvoorstel van de Gasunie aangepast.

De uitzonderingsbepaling in artikel 9.4.2 onder 4 is niet concreet genoeg, hetgeen tot rechtsonzekerheid leidt. Verzocht is de tekst aan te passen. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

→ De redactie van het betreffende lid is overeenkomstig het tekstvoorstel van de Gasunie aangepast.

6. Reactie Waternet

Waternet heeft bestanden gestuurd met de juiste begrenzing van de zonering van de waterkeringen. Verzocht is deze over te nemen op de verbeelding.

→ Naar aanleiding van de reactie is de verbeelding in overeenstemming met de door Waternet geleverde bestanden aangepast.

7. Reactie gemeente Haarlemmermeer

De gemeente heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en heeft geen op- of aanmerkingen.

5.3 Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Omdat het plangebied ligt in de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam, zoals benoemd in de Structuurvisie, heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) een advies uitgebracht (d.d. 28 november 2013). Geconstateerd is dat het plan inpasbaar is in de hoofdgroenstructuur.

De TAC acht de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteit ten aanzien van de functies verstandig. Daarnaast heeft de TAC enkele opmerkingen over de randvoorwaarden bij de exploitatie van de stadslandbouw, de wijze waarop het parkeren per kavel wordt opgelost (landschappelijke inpassing) en het beeldkwaliteitplan. Deze opmerkingen nemen niet weg dat de TAC de ambitie van de gemeente Amsterdam ten aanzien van het plangebied graag ondersteunt. Er is serieus en zorgvuldig gewerkt, er is oog voor diversiteit en terecht is er gekozen voor een marktgeïntende bestemming.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november t/m 18 december 2013 ter visie gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De volgende zienswijzen zijn ingediend.

1. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht

Opgemerkt is dat de conclusies ten aanzien van externe veiligheid en luchtkwaliteit nog niet in de toelichting zijn opgenomen.

- De betreffende onderzoeken zijn inmiddels gereed en de toelichting is op deze punten aangevuld.