

Bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 174-175

**Stadsdeel Oost
Gemeente Amsterdam**

d.d. 7 januari 2014



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Doel bestemmingsplan</i>	5
1.3	<i>Ligging plangebied en plangrens</i>	5
1.4	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
1.5	<i>Leeswijzer</i>	7
Hoofdstuk 2	Het plangebied	9
2.1	<i>Historie</i>	9
2.2	<i>Beschrijving huidige situatie</i>	11
2.3	<i>Belangenafweging</i>	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	16
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	17
3.3	<i>Beleid Groengebied Amstelland</i>	22
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	23
3.5	<i>Stadsdeelbeleid Oost</i>	26
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	28
4.1	<i>Geluidhinder</i>	28
4.2	<i>Milieuzonering bedrijven</i>	32
4.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	32
4.4	<i>Bodemkwaliteit</i>	34
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	35
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	39
5.1	<i>Water</i>	39
5.2	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	41
5.3	<i>Duurzaamheid</i>	43
5.4	<i>Flora en fauna, ecologie en landschap</i>	43
5.5	<i>Verkeer en parkeren</i>	45
5.6	<i>Luchthavenindelingbesluit</i>	46
5.7	<i>Regionale behoefte</i>	47
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	49
6.1	<i>Algemeen</i>	49
6.2	<i>De bestemmingen</i>	49
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	54
7.1	<i>Inleiding</i>	54
7.2	<i>Plangebied</i>	54
7.3	<i>Conclusie</i>	55
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
8.1	<i>Informatievoorziening omwonenden</i>	56
8.2	<i>Inspraak</i>	56
8.3	<i>Vooroverleg</i>	56
8.4	<i>Zienswijzen</i>	57
Bijlagen		58
1.	<i>Akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen, 26 augustus 2013, referentie 20131280-03)</i>	



2. *Archeologisch onderzoek Groene Staart (Bureau Monumenten & Archeologie, september 2011, kenmerk: BO 11-065 Amsterdam 2011)*
3. *Anterieure overeenkomst*



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2011 is op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 door de stichting Ons Tweede Thuis een voorziening voor de behandeling en opvang van licht verstandelijk gehandicapten gerealiseerd en in gebruik genomen. In eerste instantie werd beoogd om de locatie te gebruiken als logeeropvang gecombineerd met sport- en spelactiviteiten, maar door tussentijds gewijzigde landelijke regelgeving zag Ons Tweede Thuis zich genoodzaakt om de locatie ook op een andere wijze te gebruiken. Ons Tweede Thuis heeft er daarbij voor gekozen om woonzorg voor verstandelijk gehandicapten aan te bieden.

Het gebruik als woonzorgvoorziening is ter plaatse van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 niet mogelijk gemaakt in het op 6 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Groene Staart 2011' (zie paragraaf 1.4), hetgeen heeft geleid tot een handhavingstraject en diverse bestuursrechtelijke procedures. Na een intensief overlegtraject hebben omwonenden en Ons Tweede Thuis een oplossingsvoorstel voorgelegd aan het stadsdeel, waarin wordt uitgegaan van legalisatie van het huidige gebruik. De hiervoor gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst.

1.2 Doel bestemmingsplan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om het huidige gebruik als woonzorgvoorziening met dagcentrum te legaliseren, met inachtneming van de voorwaarden die in de commissie Wonen van 22 april 2013 en 3 juni 2013 zijn besproken.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Amsterdam, buiten de A10 Ringweg Zuid en in het groengebied Amstelland. Het perceel ligt aan de Ouderkerkerdijk, welke langs de oostzijde van de Amstel loopt.

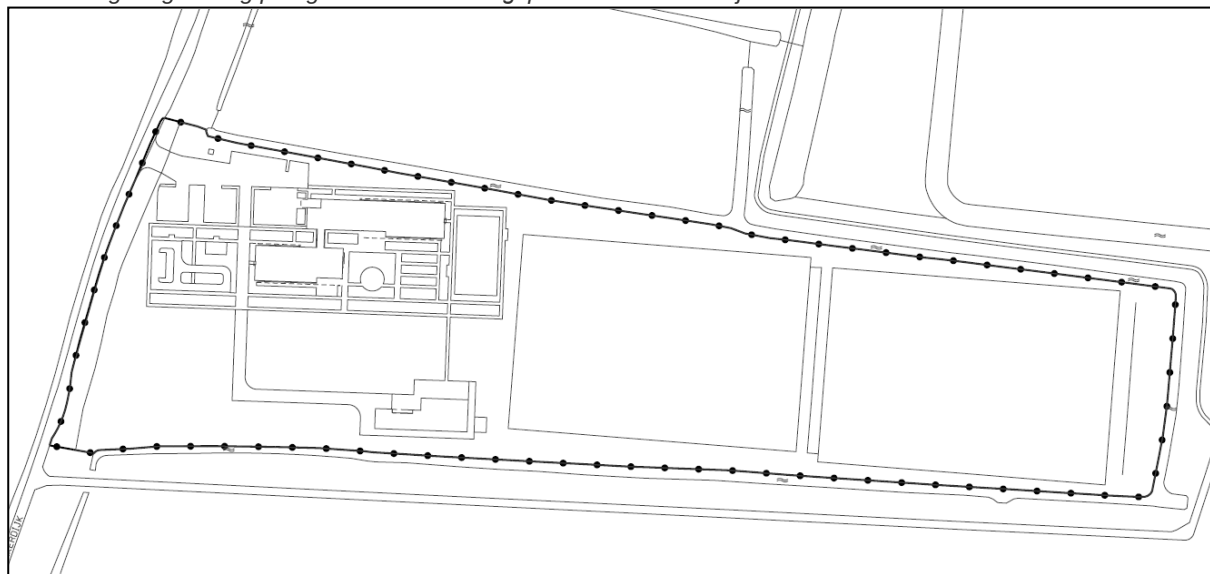
In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: ligging plangebied (bron <http://www.bing.com/maps/>)

De begrenzing van het bestemmingsplan wordt gevormd door de perceelgrenzen van Ouderkerkerdijk 174-175. De plangrenzen zijn weergegeven in de navolgende afbeelding.

Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Ouderkerkerdijk 174-175'



1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 geldt het op 6 maart 2012 vastgestelde en op 9 april 2013 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Groene Staart 2011'. Het bestemmingsplan is op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding van bestemmingsplan 'Groene Staart 2011, ter hoogte van het plangebied 'Ouderkerkerdijk 174-175'

Het gehele perceel Ouderkerkerdijk 174-175 is bestemd als 'Gemengd'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor sportvoorzieningen, spelvoorzieningen, aan sport- en spelvoorzieningen ondergeschikte detailhandel en horeca en aan sport- en spelvoorzieningen ondergeschikte logies (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - logies'). Parkeren ten behoeve van deze functies is ook toegestaan en ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen alsmede water zijn ook toegestaan. Het gebruik als wonen, begeleid wonen of zorggerelateerd wonen of verblijf voor een periode langer dan de duur van de sport- en spelactiviteiten is als verboden gebruik aangemerkt.

Het gehele perceel is aangewezen als bouwvlak. Daarbinnen mag worden gebouwd met een maximum bebouwingspercentage van 4% en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De gronden binnen het bestemmingsvlak mogen voor maximaal 100% worden verhard ten behoeve van sportuitoefening en voor maximaal 15% ten behoeve van parkeren, verkeersvoorzieningen en erven.

Het huidige gebruik van de gebouwen voor woonzorg en een dagcentrum past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied en het voorgenomen sloop-nieuwbouwplan opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.



De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en de plangrens en het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 beschrijft de historie en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid en stadsdeelbeleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 5 behandelt de relevante omgevingsaspecten (water, archeologie, duurzaamheid en flora en fauna). In beide hoofdstukken vindt een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek oftewel een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.



Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling en de huidige situatie. Er wordt ingegaan op de in het gebied aanwezige functies en bebouwing.

2.1 Historie

2.1.1 Grote Duivendrecht Polder

Het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 bevindt zich in de Grote Duivendrecht Polder, het gebied ten zuiden van de Watergraafsmeer en aan de oostzijde van de Amstel. Deze polder maakte deel uit van het Amstelland, het landelijke gebied van Amsterdam rond de Amstel. De ontginning van dit gebied vond in de 12^{de} en 13^{de} eeuw plaats, waarbij de Amstel als ontginningsas werd gebruikt. Haaks op de Amstel werden percelen uitgezet met een onderlinge afstand van 30 tot 100 meter. Aan de kopse kant verrezen boerderijen op huisterpen en ontstond de voor het veenlandschap typerende lintbebouwing. De percelen werden door middel van perceleringssloten gescheiden.

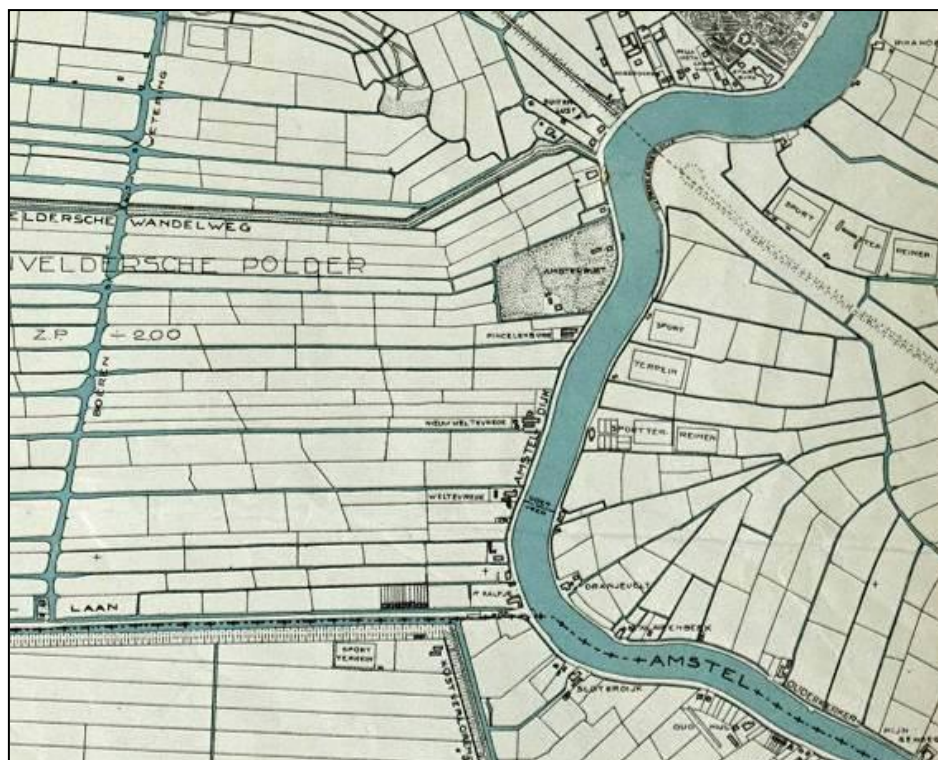
Deze sloten dienden om het natte veengebied te ontwateren waardoor geschikt akkerland ontstond. Als bijkomend gevolg van de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Aangezien de akkers bloot kwamen te staan aan overstromingsgevaar werden ter bescherming achter- en zijkaden aangelegd. Ondanks deze maatregelen zette de vernatting van de percelen zich door. Daarom bracht men nieuwe stroken veen in cultuur. Bij de verlenging van de kavels schoof ook vaak de bewoning op. De achterkade werd dan als secundaire ontginningsas in gebruik genomen.

De grootschalige ontginning van het veenlandschap gedurende de late middeleeuwen heeft geleid tot een continu proces van bodemdaling. Hierdoor kregen de zee en de getijdenwerking een toenemende invloed op het land. Met regelmaat overstroomde het veenweidegebied. De zee kon bovendien via het aangelegde slotenstelsel tot diep in het achterland binnendringen. De overstromingen leidden tot erosie van het veen en verbreding van het IJ. Ook ontstonden grote binnenmeren zoals de Watergraafsmeer. Teneinde het landverlies te bestrijden gaven de graven van Holland in het begin van de 13^{de} eeuw opdracht tot de aanleg van een zeedijk langs de gehele kust van het IJ.

Sinds het einde van de middeleeuwen werden polders droog gemalen met windmolens. Ook in de Grote Duivendrecht Polder leverde de waterstand problemen op, onder andere door het hogere peil van de Amstel, de drooglegging en verkaveling van de Watergraafsmeer en de Bijlmermeer in het begin van de 17^{de} eeuw en door de waterafvoer van de aangrenzende polders. In 1639 gaven de Staten van Holland en Westfriesland dan ook toestemming om de Grote Duivendrecht polder te bedijken en twee nieuwe molens te bouwen, waarvan een met een sluisje.

In de 17^{de}- en 18^{de} eeuw lieten vele Amsterdammers in de omgeving van de stad een buitenverblijf bouwen. Ook in het Amstelland, met name langs het Gein en de Amstel verschenen veel van deze buitens, die vaak bestonden uit een boerderij met een rijker uitgevoerd voorhuis. De landerijen en het achterhuis werden verpacht, terwijl het voorhuis (de zogenaamde herenkamer) voor de eigenaar en zijn gezin beschikbaar bleef. Een aantal van deze voorhuizen is nog steeds in de omgeving van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 aanwezig.

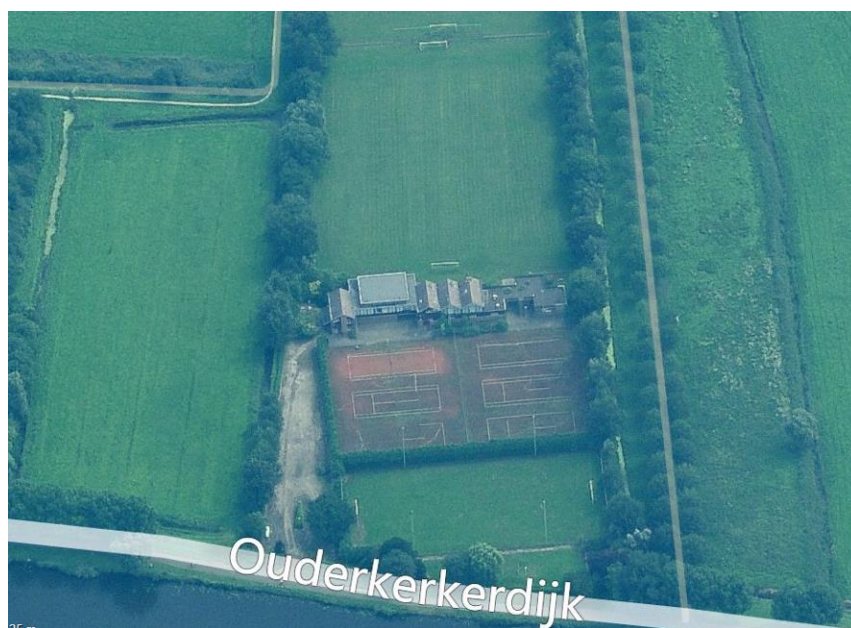
In 1921 werd begonnen met de aanleg van de dijk door de Grote Duivendrecht- en de Grote Buitenveldertse Polder voor de Ceintuur- of Ringspoorbaan (zie diagonaal in de navolgende afbeelding). Er werd met tussenpozen aan gewerkt en het heeft nog 60 jaar geduurd eer de beoogde spoorlijn er lag: in 1981 werd de Rozenoordbrug over de Amstel, inmiddels ook voor de Ringweg A10, voltooid. In de jaren '30 werden aan beide zijden van de dijk enkele sportvelden aangelegd, waaronder ter plaatse van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175.



Afbeelding: kaart Publieke Werken uit 1936

2.1.2 Perceel Ouderkerkerdijk 174-175

Het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 is jarenlang in gebruik geweest als sportcomplex van De Nederlandse Bank. Het sportcomplex, Guldenhof genaamd, bestond onder meer uit 6 tennisbanen, 3 voetbalvelden, een clubgebouw, een dienstwoning en een opslag/materiaalloods. Ook was er langs de dijk een woning aanwezig. Omdat het sportcomplex niet tot de kernactiviteiten behoorde heeft De Nederlandse Bank het sportcomplex afgestoten. Het voormalige sportcomplex is vervolgens in 2004 door Ons Tweede Thuis (OTT) aangekocht.



Afbeelding: luchtfoto voordat het voormalige sportcomplex gesloopt is
(<http://www.bing.com/maps/>)

OTT is een organisatie ten dienste van mensen met een verstandelijke, meervoudige of lichamelijke handicap, met een stoornis in het autismespectrum of met niet-aangeboren hersenletsel. Zij bestaat

sinds 1967. OTT is in 1989 in Hoofddorp gestart met het aanbieden van logeeropvang voor verstandelijk gehandicapten. Door de grote vraag naar logeren is OTT op zoek gegaan naar een nieuwe en grotere locatie met veel buitenruimte, welke in 2004 werd gevonden in het voormalige sportcomplex Guldenhof. De planvorming voor de locatie is vervolgens opgestart waarna op 1 april 2010 door het stadsdeel vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO is verleend en er een bouwvergunning is afgegeven voor de huidige gebouwen met een logiesvoorziening voor verstandelijk gehandicapten.

Doordat de regelgeving voor logeeropvang voor gehandicapten begin 2010 is gewijzigd zijn de mogelijkheden om te kunnen logeren sindsdien drastisch beperkt. Het oorspronkelijk beoogde gebruik als logeeropvang werd door OTT niet meer haalbaar geacht. Omdat er in de regio Amsterdam grote vraag was en is naar de opvang van licht verstandelijk gehandicapten met een complexe problematiek en het voormalige sportcomplex vanwege de buitenruimte zeer geschikt is, heeft OTT er medio 2010 voor gekozen om deze doelgroep op de locatie aan de Ouderkerkerdijk te behandelen en op te vangen via woonzorg met dagbesteding. Voor de beoogde doelgroep zijn voorwaarden aan de woon- en werkplek namelijk noodzakelijk. Zij hebben een beschermende en besloten omgeving nodig waarbij dagbestedingsactiviteiten een gevarieerd palet aan mogelijkheden moeten bieden, zoals een afwisseling van binnen- en buitenactiviteiten waarin creativiteit, fysieke arbeid, sport en omgang met dieren voorkomen. Het is daarbij van belang dat zij veel één op één begeleidingsmomenten krijgen. Het leefklimaat moet rustig en veilig zijn. Op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 zijn voldoende mogelijkheden om aan de voorwaarden voor deze doelgroep te kunnen voldoen.

Op 25 februari 2011 is het gebouw geopend en in gebruik genomen. De huidige naam van het complex is in het voorjaar van 2013 gewijzigd naar 'Woon- en dagcentrum De Dijk'.



Afbeelding: het gebouw enkele weken voor de opening en in gebruikname in 2011

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het perceel is via een inrit vanaf de Ouderkerkerdijk te bereiken. Op het perceel zijn twee wat grotere gebouwen met bijgebouwen, sport- en spelvoorzieningen en parkeer- en stallingsruimte voor auto's en fietsen aanwezig. Op het perceel wordt, behalve woonzorg, een divers aanbod aan dagactiviteiten aangeboden, zoals werken met computers, groepswork en sport- en spelactiviteiten.

Het perceel heeft een overwegend open karakter doordat bomen en bosschages vooral aan de rand aanwezig zijn en de twee gebouwen in de lengterichting van het perceel zijn gerealiseerd waarbij de bijgebouwen rondom de twee gebouwen zijn gerealiseerd.



Afbeelding: luchtfoto van het perceel waarbij de gebouwen met een oranje omlijning zijn aangegeven (<http://www.bing.com/maps/>)

In de gebouwen wordt hulp geboden aan licht verstandelijk gehandicapten met een complexe problematiek. De meeste cliënten hebben moeite met overgangen en veranderingen bij wonen en dagbesteding. Daarom zijn nabijheid, structuur, overzichtelijkheid en voorspelbaarheid vereist. Het leefklimaat dient rustig en veilig te zijn, met begrenzing van maatschappelijke invloeden. De begeleiding van de woon- en werkplek is daarom gericht op het voorkomen van overvraging en de daaruit voortvloeiende gedragsproblemen.

Het complex heeft onder meer een woongedeelte met zitslaapkamers en bijbehorende voorzieningen, een dagcentrum en veel ruimte voor sport- en buitenactiviteiten. De Dijk heeft geen gesloten ruimte aangezien een separeerruimte ontbreekt en OTT geen indicatie heeft voor een gesloten afdeling. Wel zijn er een besloten afdeling en een time-out ruimte aanwezig:

- De besloten afdeling biedt plek aan maximaal 7 personen en is bedoeld om deze personen te beschermen tegen overmatig heen en weer lopen van de personen zelf of van andere bewoners. Deze afscherming is geen vrijheidsbeperkende maatregel aangezien degenen die op een besloten afdeling zitten door middel van een belletje kunnen aangeven dat zij naar een andere ruimte, naar buiten of naar de dagvoorziening willen.
- De time-out ruimte wordt veelal op vrijwillige basis gebruikt. Het gebruik van deze ruimte zonder prikkels kalmeert de desbetreffende persoon. Gemiddeld duurt zo'n time-out 10 minuten waarna de persoon weer verder kan op zijn/haar eigen kamer en daarna weer in de groep. Incidenteel wordt de ruimte ook gebruikt om een persoon in afzondering te plaatsen. OTT is als Bijzondere Opneming in Psychiatrisch Ziekenhuizen (BOPZ) geregistreerd zodat personen indien nodig kunnen worden gefixeerd en/of een vrijheidsbeperkende maatregel mag worden opgelegd. De afzondering duurt maximaal 1 uur maar in de praktijk vaak 10 minuten.

Het grootste gebouw bevindt zich aan de noordwestzijde van het perceel, op circa 40 meter afstand van de Ouderkerkerdijk. In dit gebouw is het woongedeelte. Hier bevinden zich 28 zitslaapkamers voor de cliënten met de bijbehorende voorzieningen. In het woongedeelte is plaats voor vier groepen van elk 7 personen. Elke groep heeft een eigen huiskamer (met tv en computer) en keuken. De bewoners hebben eigen sanitair bij hun zitslaapkamer.

Het gebouw is tweelaags (circa 7 meter), heeft een bebouwd oppervlak van circa 805 m² en bestaat uit twee rechthoekige vormen (noordelijke en zuidelijke vleugel) die door middel van een doorgang aan elkaar zijn geschakeld. Bij de ingang van het gebouw bevindt zich een fietsenstalling van circa 15 m².



Afbeelding: gebouw waarin zich de woonruimtes met bijbehorende voorzieningen bevinden

Het andere gebouw is aan de zuid(west)zijde van het perceel gelegen, op circa 85 meter afstand van de Ouderkerkerdijk. In dit gebouw vindt de dagopvang plaats. Het gebouw is eveneens tweelaags (circa 7 meter), met uitzondering van een gedeelte dat uit één laag bestaat. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 255 m². Bij het gebouw zijn nog enkele bijgebouwen aanwezig die worden gebruikt als o.a. fietswerkplaats, hooiopslag en fietsenstalling. Deze bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 120 m².



Afbeelding: gebouw waarin de dagopvang plaatsvindt (links) en een basketbal/handbalveld(rechts)

Verspreid over het perceel zijn diverse sport- en speelvoorzieningen aanwezig, zoals twee (gras)voetbalvelden, een basketbal/handbalveld, een stormbaan en een skelterbaan. Binnen zijn er een fitnessruimte, tafelfootbal en een biljarttafel. De cliënten maken volop gebruik van de op het perceel aanwezige sport- en speelvoorzieningen. Ook zijn nog enkele bijgebouwen aanwezig, zoals een skelterberging en een kippenhok.

Het parkeerterrein bij de inrit van het perceel bevat 17 parkeerplaatsen.

Het perceel heeft een omvang van circa 30.045 m². Van dat oppervlak is momenteel iets meer 4% bebouwd met gebouwen en bijgebouwen.



2.3 Belangenafweging

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het huidige gebruik als woonzorgvoorziening te legaliseren. Daartoe heeft een belangenafweging plaatsgevonden, welke in het navolgende zal worden weergegeven,

2.3.1 Wenselijkheid

In de regio Amsterdam is een grote vraag naar een voorziening als De Dijk. Woonzorgvoorzieningen met dagopvang voor licht verstandelijk gehandicapten met een complexe problematiek komen momenteel nauwelijks voor in Amsterdam, en al helemaal niet met een veilige en besloten buitenruimte zoals op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 aanwezig. Door de ligging en omvang is het perceel uitermate geschikt om ruimte te bieden aan wonen, werken en recreëren.

Dat er een grote vraag naar een voorziening als De Dijk is blijkt uit het feit dat er voortdurend een lange wachtlijst is voor een woonplek in het woon- en dagcentrum.

Het gebied langs de Ouderkerkerdijk is gelegen in de Amstelscheg en behoort tot de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, welke is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (zie subparagraaf 3.4.1). De Hoofdgroenstructuur is daarmee gemeentelijk beleid waar de gemeenteraad van af kan wijken. Ook het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 behoort tot de Hoofdgroenstructuur. Binnen de Hoofdgroenstructuur staan de functies groen en groene recreatie voorop. Bestaande legale bebouwing is om praktische redenen toegestaan binnen de Hoofdgroenstructuur maar een functiewijziging dient aan de Technische AdviesCommissie (TAC) te worden voorgelegd. Het toestaan van woonzorg in de gebouwen op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 is daarom ter beoordeling door het stadsdeel voorgelegd aan de TAC. De TAC heeft in haar advies (d.d. 28 september 2011) aangegeven dat de functie wonen niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. De stadsdeelraad heeft daarom indertijd besloten om geen planologische medewerking te verlenen aan het toestaan van woonzorg. De gemeenteraad van Amsterdam heeft het TAC-advies in een later stadium gepasseerd, zoals ook blijkt uit de motie van 12 november 2012 en het op 6 november 2013 genomen besluit om af te wijken van de structuurvisie. De gemeenteraad kan gemotiveerd afwijken van haar eigen beleid; zij vindt het belang van zorg in dit geval zwaarder wegen dan het belang van de Hoofdgroenstructuur, mede omdat er in de regio Amsterdam een tekort is aan intramurale plekken voor de categorie kwetsbare jongeren met verstandelijke beperkingen en gedragsstoornissen. De behoefte aan zorg in dit type is veel groter gebleken dan bekend was bij de initiële besluitvorming door de stadsdeelraad. De stadsdeelraad volgt dan ook de belangenafweging van de gemeenteraad, waarbij nog van belang wordt geacht dat in dit bestemmingsplan en de daarvoor met OTT gesloten anterieure overeenkomst extra beschermende maatregelen zijn opgenomen ten gunste van het groene karakter van het gebied.

Het gebruik als woonzorgvoorziening wordt, ondanks de ligging in de Hoofdgroenstructuur en de afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, daarom wenselijk geacht.

2.3.2 Voorwaarden voor legalisatie

Aangezien het huidige gebruik als woonzorgvoorziening niet past binnen het geldende bestemmingsplan is het stadsdeel in december 2011 een handhavingstraject gestart. Tijdens de diverse procedures die hierop volgden, hebben omwonenden en Ons Tweede Thuis overeenstemming bereikt over een oplossingsvoorstel. Dit voorstel houdt onder meer in dat het huidige gebruik wordt gelegaliseerd. Specifieke doelgroepen die overigens nu ook niet in het woonzorgcentrum verblijven, worden uitgesloten: het gaat om het uitsluiten van veroordeelde zedendelinquenten, andere veroordeelden, tbs'ers, gedetineerden, verslaafden, personen die een vorm van straf uitzitten of werkstraf moeten uitvoeren, personen met ernstig seksueel ontreemd gedrag, 'Brandon-gevallen' en 'top 600 gevallen'. Verder wordt daaronder ook verstaan personen die geplaatst worden via justitie en/of de reclassering. Er is op het perceel dan ook geen sprake van een gesloten afdeling, afkickkliniek dan wel crisisopvang. Ook zijn



afspraken gemaakt over onder meer de realisatie van wintergroen en de veiligheid en omgang in de buurt.

Ons Tweede Thuis heeft per brief van 22 mei 2013 aan het stadsdeel bevestigd wat haar intenties zijn voor het voorgestelde legalisatietraject. Ons Tweede Thuis zal, kort samengevat, zorgen voor:

- Het realiseren van extra groen ten behoeve van een goede inpassing in de hoofdgroenstructuur en het versterken van de natuurwaarden;
- Een goede communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden;
- In overleg met het stadsdeel het aanbieden van zorg elders in het stadsdeel;
- Van belang is dat het huidige gebruik helder en afdwingbaar in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Overige aspecten die niet in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, worden opgenomen in een anterieure overeenkomst met het stadsdeel, waarin onder meer zal worden vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van Ons Tweede Thuis komt.

2.3.3 Precedentwerking

Het planologisch toestaan van woonzorg met dagcentrum schept geen precedentwerking voor andere percelen in het gebied langs de Ouderkerkerdijk omdat het, mede gelet op de voorgeschiedenis, om een uitzonderlijke situatie gaat. De kans dat zich elders een soortgelijke situatie voordoet is nihil aangezien er in het gebied langs de Ouderkerkerdijk weinig bestaande gebouwen met een dusdanige omvang zijn dat ze ook geschikt zijn om het gebruik als woonzorg te kunnen huisvesten. Alleen het perceel aan de Ouderkerkerdijk 225 (Landgoed Klarenbeek) is groot genoeg om woonzorg te kunnen huisvesten. Dit perceel is momenteel in gebruik als zorgboerderij. Doordat het perceel in zone IV van het Luchthavenindelingsbesluit ligt (de zone waarbinnen geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn toegestaan, zie paragraaf 4.1 van de toelichting) is een functie als zorgwonen daar niet mogelijk. De bestaande woonpercelen zijn gelet op de omvang niet geschikt voor een dergelijke functie.

2.3.4 Conclusie

Gelet op de wenselijkheid om het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 te gebruiken als woonzorgvoorziening, doordat er zal worden voldaan aan de gestelde voorwaarden voor legalisatie en doordat er geen sprake is van een precedentwerking is het aanvaardbaar om het huidige gebruik als woonzorgvoorziening met dagcentrum te legaliseren.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

Op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn voor het voorliggende bestemmingsplan geen onderwerpen van toepassing.

Consequenties voor dit plan

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen consequenties voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden en deze zijn op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De regels uit het Barro zijn voor een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegennet).

Op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn voor het voorliggende bestemmingsplan geen onderwerpen van toepassing.

Consequenties voor dit plan

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) hebben geen consequenties voor het plangebied van dit bestemmingsplan.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemening zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad"). De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de verordening geregeld: de provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor de concretisering van grote metropoolprojecten wordt verwezen naar het 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' zoals vastgesteld door de metropoolregio in 2007. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

Consequenties voor dit plan

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie, niet voor de gemeente of het stadsdeel. De structuurvisie heeft daarom geen consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) is één van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Op 17 december 2012 is de verordening voor het laatst gewijzigd.

De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De bestaande bebouwing in het bestemmingsplangebied behoort tot Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Op de kaart bij de Prvs is weliswaar de voormalige bebouwing op het sportcomplex aangewezen als BBG maar volgens artikel 9 van de Prvs valt bebouwing waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van de Prvs een bouwvergunning is verleend ook onder het BBG. De bouwvergunning voor de bestaande gebouwen op het perceel is op 1 april 2010 verleend, voordat de Prvs in werking is getreden. De bestaande bebouwing behoort zodoende tot het BBG, terwijl de rest van het perceel tot het



landelijk gebied behoort. Op gronden die tot het landelijk gebied behoren zijn o.a. nieuwe woningbouw en andere vormen van verstedelijking in beginsel niet toegestaan.

Het perceel is gelegen in het Nationale Landschap Groene Hart. Gelet op artikel 21 van de Prvs dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie subparagraaf 3.2.3). Daarin is aangegeven dat de kernkwaliteiten van het Groene Hart de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte zijn. Nieuwe functies zijn binnen het Groene Hart alleen toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken.

Het perceel is eveneens gelegen in de rijksbufferzone (Amstelland-Vechtstreek). Volgens artikel 24 van de Prvs mag een bestemmingsplan in dit gebied geen verdere verstedelijking mogelijk maken in de vorm van nieuwe gebouwen voor o.a. wonen. In de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze de open en groene ruimte wordt beschermd, op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd en op welke wijze de dagrecreatieve functie wordt versterkt. Voor initiatieven die zijn gelegen in de rijksbufferzone Amstelscheg gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport 'Gebiedspectrum en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (zie subparagraaf 3.2.3).

Voorheen was een deel van het perceel aangewezen als weidevogelleefgebied. In het bestemmingsplan Groene Staart 2011 is daarom bij een deel van de gronden een dubbelbestemming opgenomen. Uit de huidige kaart van de Prvs blijkt echter dat het perceel geheel buiten het weidevogelleefgebied is gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan hoeft daarom geen regeling ter bescherming van het weidevogelleefgebied opgenomen te worden.

Consequenties voor dit plan

Het bestemmingsplan verruimt de gebruiksmogelijkheden op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 zodat woonzorg met dagcentrum ook is toegestaan binnen (uitsluitend) de bestaande bebouwing. Deze bestaande bebouwing behoort tot het BBG. Binnen het BBG is een functie als woonzorg met dagcentrum toegestaan.

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het perceel blijft daardoor grotendeels onbebouwd met veel ruimte voor sport- en spelvoorzieningen, wat past binnen het groene karakter van de omgeving. De verkeersaantrekkende werking van de voorziening is zeer beperkt, vergelijkbaar met het planologisch al toegestane gebruik voor logies voor verstandelijk gehandicapten met bijbehorende sport- en spelvoorzieningen. Het gebruik als woonzorg heeft, in vergelijking met het planologisch al toegestane gebruik, bovendien beperkte gevolgen voor de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden heeft zodoende geen significante gevolgen voor de kernkwaliteiten van het Groene Hart. In het bestemmingsplan zijn voorts aanvullende bepalingen opgenomen ter bescherming van het groene karakter van het gebied. Doordat het maximum verhardingspercentage ten behoeve van sport- en speluitoefening ten opzichte van het bestemmingsplan Groene Staart 2011 is verlaagd van 100% naar 30% (zie subparagraaf 3.4.1) wordt voorkomen dat het perceel volledig wordt verhard. Dat heeft een gunstig effect op de groene uitstraling van het perceel. In de anterieure overeenkomst die ten behoeve van dit bestemmingsplan tussen het stadsdeel en Ons Tweede Thuis (OTT) is gesloten, is vastgelegd dat OTT zorgt voor een groene inpassing van de bestaande gebouwen. De natuurwaarden van de locatie worden versterkt door het toevoegen van inheemse plantensoorten aan de randen van de kavel, het vergroten van variatie aan beplantingstypes, terwijl de voor een weidegebied kenmerkende openheid blijft behouden. Zo wordt gekozen voor onder andere bes-dragende beplanting. Deze beplanting rondom het terrein is een potentieel broedgebied voor algemeen voorkomende broedvogels, bosmuizen en amfibieën. Verder is er geen sprake van een verdere verstedelijking van de rijksbufferzone aangezien er geen sprake is van een nieuw gebouw. Hierbij is voorts van belang dat het schaalniveau van de met dit bestemmingsplan toegestane functiewijziging gering is afgezet tegen de kernkwaliteiten van het



Groene Hart als geheel, aangezien het een gebruikswijziging op perceelsniveau betreft. In het bestemmingsplan is voorts geregeld dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is en het perceel mede in gebruik zal blijven ten behoeve van recreatie (sport- en speelvoorziening). Het groene en open karakter blijft daarmee behouden. Voorts is ook het gebruik van de gebouwen voor (zelfstandig) wonen (inclusief short stay) expliciet als verboden gebruik aangemerkt. Tot slot is van belang dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming is opgenomen met beschermende regels ten aanzien van het Groene Hart en de rijksbufferzone.

Gelet op het voorgaande leidt het bestemmingsplan per saldo niet tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het Groene Hart (zoals uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zie hierna in par. 3.2.3) en voldoet het bestemmingsplan aan de Prvs.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot het veenrivierenlandschap. Het veenrivierenlandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden tot zeer open gebieden. Het is een half-open landschap met plaatselijk zeer grote open ruimten. Langs de veenrivieren (zoals de Amstel) zijn meer zandige oeverwallen afgezet. Aangrenzend aan de oeverwallen liggen kommen met klei- en veengronden. De kommen manifesteren zich nog altijd als open grasland, de smalle oeverwallen zijn sterk verdicht. De veenrivieren vormen lange tijd de belangrijke vervoersaders. Van oudsher hebben de meeste ontwikkelingen zich op de zandige oevers geconcentreerd. De kernkwaliteiten van het veenrivierenlandschap zijn onder andere:

- Historische structuurlijnen:
 - Middeleeuwse strokenverkaveling: veelal radiale percelering vanaf de veenrivieren. Deze komen samen in het midden van de polder waardoor de verkavelingsrichting verspringt;
 - Elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals wateringen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, geredde, knikkende en gebogen percelen;
 - Kronkelende veenriviertjes als de Amstel begrenzen de open ruimten en voegen diversiteit toe aan het landschap. De wegen en paden langs de oevers maken de continuïteit en het water beleefbaar;
- Openheid:
 - Rivierlandschappen: open en vlak landschap, grasland, rivieroeverwallen, riviereninversierug, ontgonnen veenvlakte en bosveen;
 - Mate van openheid: landschap met een half-open karakter met plaatselijk zeer open ruimten;
 - De afwisseling tussen de verdichte oevers langs de rivieren en de openheid en het graslandkarakter van de aangrenzende polders;
 - De doorzichten vanaf de rivier naar het achterliggende polderland;
 - Behoud van de herkenbaarheid van de zonering in openheid van bovenstroomse delen naar benedenstroomse delen;
 - Het waterrijke karakter en de openheid van de veenpolders.

In de Leidraad wordt ook ingegaan op het Nationaal Landschap Groene Hart. Het plangebied is gelegen binnen het Groene Hart. Het Groene Hart is het grootste Nationaal Landschap van Nederland en is door zijn gevarieerde en overwegend landelijke karakter een tegenpool voor het grootstedelijke gebied eromheen, en bewoners en bezoekers komen hier dan ook voor rust, ruimte en groen. Land-



bouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste 'landelijke' functies van het Groene Hart. Het Noord-Hollandse deel van het Groene Hart behoort tot het metropolitane landschap en bestaat uit onder meer het deelgebied 'Ven en Amstelscheg'. De Amstelscheg verbindt de stad Amsterdam met het gebied De Venen, het grootste aaneengesloten veenlandschap binnen het Groene Hart. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de veenriviertjes Amstel, Waver, Holendrecht en Winkel. Westelijk ligt het jongere landschap van de droogmakerij Bovenkerkerpolder (Amstelveen) met langs de Amstel de bovenlanden. De Amstelscheg is een belangrijk recreatief uitloophetgebied voor Amsterdam. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte.

Volgens de bij de Leidraad behorende digitale informatiekaart zijn ter plaatse van het plangebied geen specifieke kernkwaliteiten van toepassing. Het gebied kent een matige openheid met gedeelde ruimten en behoort daarmee niet tot het 'open en zeer open gebied' van het Groene Hart. Bij toekomstige ontwikkelingen zijn de voor het landschap kenmerkende openheid en de daarmee samenhangende ruimtetypen een belangrijke leidraad waarbij de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van het landschap behouden blijven of verder ontwikkeld worden.

Consequenties voor dit plan

Het bestemmingsplan verruimt de gebruiksmogelijkheden op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 zodat woonzorg met dagcentrum ook is toegestaan binnen (uitsluitend) de bestaande bebouwing. Daar staat tegenover dat in het bestemmingsplan gedetailleerde bepalingen zijn opgenomen ter bescherming van het groene karakter van het gebied en dat in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat OTT zorgt voor een goede groene inpassing van de bestaande bebouwing. Voor een uitvoerige motivering wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2. Per saldo leidt het bestemmingsplan niet tot significante aantasting van de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

3.2.4 Ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg: Amstel tussen stad en land

De Provincie heeft in samenwerking met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de gemeenten Diemen, Ouderamstel, Amstelveen en Amsterdam en de (voormalige) stadsdelen Oost-Watergraafsmeer, Zuideramstel, Oud-Zuid en Zuidoost een ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg opgesteld (d.d. februari 2010).

De wens is om de toenemende verrommeling van het plangebied tot staan te brengen en te zorgen voor een opwaardering van het hele gebied tot een metropolaan landschap. De inhoudelijke opgave voor de Amstelscheg laat zich daarom kenschetsen door de volgende doelstellingen:

- het veenweide landschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming van zichtlijnen;
- een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen gebieden;
- meer ruimte bieden voor recreatie en zorgfaciliteiten;
- bijzondere cultuurhistorische waarden behouden;
- agrarische functies behouden en versterken;
- klimaatbestendig maken van het watersysteem;
- voorkomen van grootschalige industriële (agrarische) ontwikkelingen;
- biodiversiteit ontwikkelen en stimuleren, met name gericht op weidevogels;
- creëren van groenere, openbare en beter bereikbare oevers langs de Amstel;
- nieuwe woningbouwlocaties weren;
- autoverkeer langs de oevers beperken en nieuwe recreatieve routes aanleggen voor langzaam verkeer;
- de diversiteit binnen de Amstelscheg verder aanmoedigen in de uitvoeringsplannen voor de deelgebieden.

Deze ontwikkelingen zullen het vestigingsklimaat en de leefkwaliteit rond de Amstelscheg aanzienlijk verbeteren. Er wordt daarmee nauw ingespeeld op trends in de behoeften van stedelingen, zoals vrijetijdsbesteding, ontspanning, natuur- en landschapbeleving en het consumeren van streekproducten.



Afbeelding: deelgebieden

In de Ontwikkelingsstrategie is onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Het perceel Ouderkerkerdijk is gelegen in het deelgebied "Landschap van Rembrandt". Over dat deelgebied is aangegeven dat de beide oevers van de Amstel hier een agrarisch cultuurlandschap in miniformaat bieden. Het landschap is heel divers en door de meanders van de rivier verandert het perspectief voor de bezoeker voortdurend. Tegelijk laten de stadsranden zich hier nadrukkelijk zien met hoogbouw en de Arena in het zicht. Het middeleeuws veenlandschap - in zekere zin het 'landschap van Rembrandt' - is een rijp en gedifferentieerd landschap dat in essentie behouden moet blijven. Maar een voorwaarde voor die instandhouding is ook een vitale boerenstand. Door verbreding van de landbouw blijft er perspectief voor vitale agrarische ondernemingen. Ook het karakter van de melkveehouderijen moet in stand blijven want koeien in de wei horen bij dit landschap en de beleving ervan. Boerderijen kunnen soms ook een bredere functie krijgen, zoals bij Stadslandgoed Klarenbeek. Aan de oostkant van het gebied ontbreekt een goede toegang vanuit Duivendrecht en Amsterdam Zuidoost. Het is daarom wenselijk om een directe fietsverbinding te maken tussen Diemen, via de kern van Duivendrecht, naar de Amstelscheg. Op deze wijze wordt de van oudsher aanwezige relatie van Duivendrecht met het buitengebied opnieuw gelegd. In de Duivendrechter polder moeten voor stadsbewoners meer mogelijkheden komen voor recreatie en voor nieuwe zorgfuncties. Of dat ook moet leiden tot nieuwe bebouwing is de vraag, want de polder is al dichter bebouwd dan de naburige Ronde Hoep. Een goede beheerstrategie is dus noodzakelijk om het specifieke karakter van deze polder te behouden. Het is van oudsher een veenweidegebied zonder opgaande begroeiing. Tegen die achtergrond ligt een combinatie met kleinschalige recreatie voor de hand.

Consequenties voor dit plan

De legalisatie van het gebruik als woonzorgvoorziening past binnen de Ontwikkelingsstrategie aangezien zodoende meer ruimte wordt geboden voor zorgfaciliteiten.

3.2.5 Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

In navolging van de Ontwikkelingsstrategie (zie subparagraaf 3.2.4) is door de diverse partners gewerkt aan een Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplannen (d.d. 11 november 2011). Eén van de motieven bij het opstellen was om ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van het landschap meer samenhang en lijn te brengen. Een gebiedsperspectief waarin met name de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd worden, waarin de toegankelijkheid vanuit de stad vergroot wordt en waarin de diversiteit aan gebieden met ontwikkelopgaven omschreven zijn.

Met behulp van het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen wordt gestreefd ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Amstelscheg te sturen. Zodra er ontwikkelingen spelen in de Amstelscheg die van invloed zijn op de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap zullen deze



binnen de aard van het gebiedsperspectief moeten passen. Hierin zijn voortschrijdend inzicht en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zodra ontwikkelingen concreet worden, worden in de Beeldkwaliteitsplannen ontwerpprincipes aangereikt die passen binnen het Gebiedsperspectief, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en versterkt worden.

Voor de Amstelscheg gelden vier hoofddopgaven: positie versterken, landschappelijke karakteristieken versterken, toegankelijkheid vergroten en programma ontwikkelen. Per deelgebied gelden andere (deel)opgaven. Het perceel Ouderkerkdijk 174-175 is gelegen in het deelgebied 'Amstel en Bovenlanden'. Voor de legalisatie van woonzorg op het perceel Ouderkerkdijk 174-175 is het volgende relevant:

1. Positie versterken door de geleidelijke overgang van stad naar land te behouden door verdere verdichting tussen bestaande bebouwing tegen te gaan.
2. Landschappelijke karakteristieken versterken door de groenstructuur te verhelderen en de openheid te versterken door de laanbeplanting, in noord-zuidrichting, langs de Amstel af te verdunnen, erfbeplanting toe te passen rondom bebouwing en opgaande beplanting tegen te gaan in gebieden tussen bebouwing aan de Amstel en stadsranden, ringdijken en droogmakerijen.
3. Programma ontwikkelen waarbij o.a. exclusief wonen als mogelijke functies zijn genoemd. Woonwijken en clustering van woningen groter dan de huidige maat van het erf is daarbij niet wenselijk.

In het Beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied 'Amstel en Bovenlanden' is aangegeven dat o.a. de functie en inrichting ter plaatse van het bestaande zorgcentrum van OTT afwijkt van de relatie met de Amstel. Ten aanzien van de ontwerpprincipes is aangegeven dat de erven omzoomd blijven met een singelbeplanting, die bestaat uit streekeigen beplanting.

Consequenties voor dit plan

Het gebruik als woonzorgvoorziening is niet in het Gebiedsperspectief benoemd; omdat het gaat om een gebruikswijziging zonder verdere nieuwbouw, wordt dit aanvaardbaar geacht, zoals in het voorgaande (zie subparagraaf 2.3 en 3.2.2) is gemotiveerd: het bestemmingsplan leidt tot een intensiever gebruik maar er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en het aantal personen dat op het terrein verblijft neemt niet toe. In het bestemmingsplan zijn gedetailleerde regels opgenomen ter bescherming van het groene karakter van het gebied; in de anterieure overeenkomst die voor dit bestemmingsplan is gesloten tussen het stadsdeel en OTT, is vastgelegd dat OTT zorgt voor extra maatregelen ten behoeve van de groene inpassing van de bestaande gebouwen. De behoefte aan dit type zorg is erg groot. Per saldo weegt dit op tegen de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte intensivering van het gebruik.

3.3 Beleid Groengebied Amstelland

3.3.1 Visie Groengebied Amstelland

Groengebied Amstelland is het samenwerkingsverband van de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en de provincie Noord-Holland. Het heeft als doelstelling om een harmonisch landschap te ontwikkelen, afgestemd op een evenwichtige ontwikkeling van openluchtrecreatie, een evenwichtig natuurlijk milieu en een gezonde agrarische. De belangrijkste dagelijkse taken van Groengebied Amstelland zijn het beheren en exploiteren van de recreatiegebieden en houden van toezicht. Binnen het taakveld recreatie heeft Groengebied Amstelland ook de verantwoordelijkheid om op de lange termijn te sturen. Voor het groengebied is een visie opgesteld (d.d. 10 december 2009) waarin de volgende uitgangspunten centraal staan:

1. Behoud van het landschap door ontwikkeling staat centraal;
2. Beter benutten en stimuleren van de productie van diensten vanuit het gebied voor de regio;
3. Versterken van relatie tussen stad en land.



De ambitie is om de verkeersdruk in de Amstelscheg aanzienlijk te verlagen, nader onderzoek welke rol het recreatieschap hierin heeft en hoe dit te realiseren wordt voorbereid. Hoogwaardige cultuurhistorische ruimte en hoogwaardige, bij het karakter van het gebied passende functies staan centraal. Toevoegingen die beleving van rust, ruimte en hoogwaardige kwaliteit vergroten, worden ondersteund. Andere toevoegingen worden geweerd.

De Amstelscheg wordt verder ontwikkeld als de cultuurhistorische parel met veehouderij als hoofdbeheerder en -drager van het landschap. De ambitie is om het boerenland op het huidige niveau te handhaven en een maximaal contrast tussen de stadsrand en het landelijk gebied te ontwikkelen. Hierbij passen geen nieuwe (vlakvullende) stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen en volkstuinen, maar ook geen vlakvullende recreatiegebieden in aanvulling op het bestaande programma. Sommige kleinschalige stedelijke functies zoals openbare horeca, kleinschalige verblijfsrecreatie, zorginitiatieven en bijvoorbeeld galeries zijn, mits goed ingepast, juist gewenst. Het groengebied wil de potenties van de Amstelscheg ten volle realiseren en de Amstelscheg daarmee voor de toekomst veilig stellen.

Consequenties voor dit plan

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte intensivering van het gebruik wordt aanvaardbaar geacht, zoals in het voorgaande is gemotiveerd (zie subparagraaf 2.3, 3.2.2 en verder). De legalisatie gaat bovendien niet ten koste van boerenland aangezien het perceel in het verleden als sportcomplex in gebruik was. De woonzorgvoorziening is geen zogenaamde vlakvullende stedelijke functie. Er is sprake van een kleinschalige stedelijk zorginitiatief. Tenslotte heeft het legaliseren van de woonzorgvoorziening geen nadelige gevolgen voor de verkeersdruk in de Amstelscheg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

De Structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B en W op 12 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De Structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Relevante aspecten

Het plangebied is gelegen in de (groene) Amstelscheg. De druk op het gebied is groot. Vooral verdichting van het stedelijk milieu rond de scheg drukt stedelijke functies het landelijke gebied in. Het gemeentebestuur is erop gericht dit tegen te houden. Samen met de regiogemeenten wordt het rijksbufferzonebeleid uitgewerkt.

Het perceel behoort eveneens tot de Hoofdgroenstructuur. De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaal aanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegeaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld. De beoordelingscriteria zijn opgenomen in tabellen (zie navolgende). Daarin staat per groentype aangegeven welke ingrepen wel en niet zijn toegestaan. Ter plaatse van het plangebied is het groentype 'stadsrandpolder' aangeduid (zie ook de navolgende afbeelding).



Afbeelding: groentypen Hoofdgroenstructuur waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met een rode cirkel

In geval van nieuwbouw en/of verharding in de Hoofdgroenstructuur beoordeelt de TAC (Technische AdviesCommissie) HGS op basis van de richtlijnen die per groentype zijn uitgewerkt of er naar aard, omvang en locatie sprake is van inpasbaarheid. Daarbij geldt in het algemeen dat kleinschalige bebouwing en verharding die het specifieke groentype ondersteunt en die voortvloeit uit het streven naar verbetering van het functioneren van het groen als inpasbaar wordt beschouwd. Bestaande legale bebouwing – inpasbaar of niet – wordt om praktische redenen geaccepteerd. Bij functiewijziging dient dit aan de echter wel aan de TAC te worden voorgelegd.

Stadsrandpolder	
Gebruik, gewenste beleving	Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleven van de openheid en het historische landschap.
Gewenste zonering	Niet van toepassing.
Type beheer	Agrarisch natuurbeheer (bij voorkeur).
Ontsluiting	Kavels zijn particulier eigendom en dus niet ontsloten. In overleg kunnen natuurspaden worden uitgezet. Buiten de kavels ontsluiten voor wandelaars, fietsers, kanovaarders en schaatssers, en beperkt voor de auto (autoluw).
Bezoekersdruk	Hoog.
Voorbeelden	Waterland, Amstelland, Tuinen van West.
Beleidsintentie	Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw). Stimuleren van natuureducatie. Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY=not in my backyard). Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt. De openheid van het gebied mag niet aangetast worden. Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.
Inpasbare voorzieningen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes. Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten. Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken. Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Afbeelding: richtlijnen voor groentype stadsrandpolder in geval van nieuwbouw en/of verharding

Consequenties voor dit plan

Het bestemmingsplan verruimt de gebruiksmogelijkheden op het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 zodat ook woonzorg met dagcentrum is toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Deze bestaande (legale) bebouwing wordt, gelet op de Structuurvisie, om praktische redenen geaccepteerd. De functiewijziging naar een woonzorgvoorziening is conform de Structuurvisie wel voorgelegd aan de TAC. In haar advies (d.d. 28 september 2011) heeft de TAC aangegeven dat de functie wonen niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. De gemeenteraad van Amsterdam heeft dat advies gepasseerd, zoals blijkt uit de motie van 12 november 2012 en het op 6 november 2013 genomen besluit om af te wijken van de structuurvisie. De gemeenteraad vindt het belang van zorg in dit geval zwaarder wegen dan het belang van de Hoofdgroenstructuur, mede omdat er in de regio Amsterdam een tekort is aan intramurale plekken voor de categorie kwetsbare jongeren met verstandelijke beperkingen en gedragsstoornissen. De behoefte aan zorg in dit type is veel groter gebleken dan bekend was bij de initiele besluitvorming door de stadsdeelraad. De stadsdeelraad volgt dan ook de belangenafweging van de gemeenteraad, waarbij nog van belang wordt geacht dat in dit bestemmingsplan en de daarvoor met OTT gesloten anterieure overeenkomst extra beschermende maatregelen zijn opgenomen ten gunste van het groene karakter van het gebied.

Het gebruik als woonzorgvoorziening wordt, ondanks het advies van TAC, dus wenselijk geacht. De voorziening maakt het groengebied dagelijks toegankelijk voor verstandelijk gehandicapten. Intensief gebruik van de aanwezige sportvoorzieningen en buitenruimte zijn belangrijk onderdeel van de dagbesteding voor de bewoners. De sport- en spelvoorzieningen op het perceel blijven behouden zodat het perceel haar huidige recreatieve gebruikswaarde behoudt. De recreatieve gebruikswaarde kan worden versterkt door intensivering van het gebruik van het sportterrein. Ter versterking van de natuurwaarden zal Ons Tweede Thuis in de periode 2013-2014 enkele maatregelen treffen zodat de inpassing van de bestaande bebouwing in de hoofdgroenstructuur verbetert. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het advies van een landschapsarchitect en hebben betrekking op het aan de randen van het perceel toevoegen van wintergroene beplanting (zoals hulst), het toevoegen van inheemse plantensoorten en het vergroten van variatie aan beplantingstypes. Op die manier blijft de kenmerkende openheid die van belang is voor weidevogels behouden. Ook wordt rekening gehouden met bestaande biotopen (en de uitbreiding daarvan) van algemeen voorkomende broedvogels, bosmuizen



en amfibieën. Overigens leidt het toestaan van de functie woonzorg met dagcentrum in het bestaande gebouw niet tot meer bebouwing of verharding.

Alhoewel een maximum verhardingspercentage binnen het groentype stadsrandpolder niet noodzakelijk is, is in het geldende bestemmingsplan wel een maximum verhardingspercentage opgenomen (zie paragraaf 1.4). Dit maximum verhardingspercentage is indertijd gebaseerd op de richtlijnen voor het groentype sportpark. Het maximum verhardingspercentage in het geldende bestemmingsplan bedraagt daardoor 100% ten behoeve van sportuitoefening en maximaal 15% ten behoeve van parkeren, verkeersvoorzieningen en erven. In het voorliggende bestemmingsplan is net als in het geldende bestemmingsplan een maximum verhardingspercentage opgenomen. Het maximum verhardingspercentage ten behoeve van sport- en speluitoefening is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan echter naar beneden bijgesteld aangezien het niet wenselijk is om de gronden volledig te verharderen ten behoeve van sport- en speluitoefening. Het maximum verhardingspercentage ten behoeve van sport- en speluitoefening is daarom op 30% gesteld (in plaats van 100% zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Groene Staart 2011). Het maximum verhardingspercentage ten behoeve van parkeren, verkeersvoorzieningen en erven is overgenomen uit het bestemmingsplan Groene Staart 2011 (15%).

3.5 Stadsdeelbeleid Oost

3.5.1 Groenstructuurplan stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

In 2000 heeft het voormalige stadsdeel Oost/Watergraafsmeer het Groenstructuurplan vastgesteld. Dit plan omvat een inventarisatie van het aanwezige groen, een analyse van de waarde en het gebruik van dat groen, een wensbeeld voor een toekomstige groenstructuur en een opsomming van maatregelen die nodig zijn om het wensbeeld te bereiken.

Inventarisatie en analyse

Het perceel Ouderkerkdijk 174-175 behoort tot het deelgebied Overamstel/Groene Staart. Het deelgebied behoort tot de hoofdgroenstructuur en de groene scheg. Het recreatiegebied waarbinnen het perceel is gelegen heeft een gemiddelde natuurwaarde en behoort tot oud cultuurlandschap.

Wensbeeld toekomstige groenstructuur

Het groenstructuurplan is er op gericht om het waardevolle groen te 'koesteren' en het minder gewaardeerde groen of minder gebruikte groen een 'facelift' te geven waarbij de potenties optimaal worden benut. Hierbij is gewerkt vanuit de volgende 3 doelstellingen:

1. Het bereiken van een aaneensluitende groene en blauwe ecologische structuur door het stadsdeel, aansluitend op de omringende stad.
2. Het realiseren van goede recreatieve verbindingen tussen het stadsdeel en de groene buitengebieden.
3. Differentiatie en kwaliteitsverbetering van het groen.



Afbeelding: visie groenstructuur

In de visiekaart is gebied ten zuiden van de A10 (waaronder ook het perceel Ouderkerkerdijk 174-175) aangewezen als kerngebied. Een kerngebied is een groen/blauw gebied dat onlosmakelijk is verbonden met het functioneren van het stadsdeel op ecologisch en recreatief gebied.

Ten aanzien van de Amstelscheg is een aantal kansen, toekomstige bedreigingen en bestaande knelpunten genoemd. Op basis hiervan zijn een visie en bijbehorende maatregelen opgesteld, waaronder:

- frequentere veerverbinding of een fietsbrug over de Amstel ter hoogte van 'Het Kalfje';
- afsluiten van de oostzijde van de Amstel voor doorgaand autoverkeer;
- verbeteren openbaarheid van de Amsteloever;
- voor het behoud en het karakteristieke open weidelandschap in de polder is een natuurvriendelijke, maar levensvatbare agrarische sector onmisbaar;
- het is nodig de basis van de agrarische inkomsten te verbreden waarbij duurzame landbouw waarin landschap en natuurwaarden in samenhang zijn ontwikkeld van belang;
- in de Duivendrechtse Polder is geen intensieve recreatie gewenst maar natuurgerichte recreatie: wandelend en fietsend.

Consequenties voor dit plan

Het groenstructuurplan heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Geluidhinder

4.1.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften. De Wet geluidhinder is op 1 juli 2012 gewijzigd (zie hierna onder het kopje 'SWUNG').

Indien een bestemmingsplan binnen een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder nieuwe geluidsgevoelige functies/gebouwen mogelijk maakt of nieuwe infrastructuur, dient akoestisch onderzoek verricht te worden. In het onderzoek dient te worden nagegaan hoeveel de geluidsbelasting op de gevel van de betreffende functie bedraagt. Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde (voorkeurgrenswaarde) op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

Ten aanzien van geluidhinder vanwege vliegtuigverkeer is een ander wettelijk kader van toepassing. Op 1 november 2002 heeft het kabinet namelijk zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieuen- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het LIB van belang.

Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daarom heen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van o.a. toegestane functies om zo het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers te verminderen.

Wegverkeerslawaa

Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone¹. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wgh (de zogenaamde voorkeurgrenswaarde). Er is ook akoestisch onderzoek noodzakelijk indien er een nieuwe weg met een snelheidsregime van 50 km/u (of meer) wordt aangelegd en de geluidszone van deze weg zodanig wordt dat er binnen de geluidszone geluidsgevoelige gebouwen zijn gelegen.

¹ voor binnenstedelijk wegen geldt een zone van 200 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken en 350 meter voor wegen met meer dan 3 rijstroken, voor buitenstedelijke wegen geldt een zone van 350 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken, 450 meter voor wegen met 3 of 4 rijstroken en 600 meter voor wegen met 5 of meer rijstroken.



Nabij het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 hebben de volgende wegen een zone:

- A10 Ringweg Zuid (600 meter);
- A2 (400 tot 600 meter);
- Amsteldijk tussen De Borcht en Kalfjeslaan (200 meter);
- Amsteldijk ten zuiden van de Kalfjeslaan (250 meter);
- De Borcht (200 meter);
- Ouderkerkerdijk (250 meter).

Het plangebied ligt alleen binnen de geluidszones van de A10 Ringweg Zuid en de Ouderkerkerdijk.

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe geluidsgevoelige functies bedraagt 48 dB (in geval van woningen en maatschappelijke geluidsgevoelige functies als verzorgingstehuizen en woonzorg). Indien de geluidsbelasting hoger is kan ontheffing worden verleend tot maximaal 63 dB in geval van stedelijke wegen en 53 dB in geval van buitenstedelijke wegen (zoals de A10 Ringweg Zuid en de Ouderkerkerdijk).

Railverkeerslawaaai

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. De geluidszone van het gedeelte van de spoorweg tussen de stations RAI en Duivendrecht/Bijlmer bedraagt 400 meter. Conform de Wet geluidhinder is voor nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek verplicht wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies binnen een geluidszone van een spoorweg zijn geprojecteerd. Het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 ligt op circa 500 meter van de spoorlijn en daarmee buiten de geluidszone.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh kunnen geluidszones voor industrieterreinen worden vastgesteld. Het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

SWUNG

Op 1 juli 2012 is SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) vastgesteld. Binnen SWUNG wordt het Besluit geluidhinder aangepast via wijzigingen in het Invoeringsbesluit Geluidproductieplafonds en het Besluit geluid milieubeheer. In dit laatste besluit is een nadere uitwerking van de plafondsysteematiek opgenomen om langs Rijksinfrastructuur geluidsgevoelige gebouwen te beschermen tegen geluidhinder.

De plafondsysteematiek houdt globaal in dat er aan weerszijden van (rijks)wegen en spoorwegen een keten van punten met maximale geluidwaarden, zogeheten geluidproductieplafonds, komt te liggen. Deze plafonds leggen de bovengrens vast voor de geluidproductie van een (rijks)weg of spoorweg. Bij de aanleg of de vervanging van (een deel van) een (rijks)weg of spoorweg moeten ten minste de standaard maatregelen worden getroffen waarmee deze akoestische kwaliteit wordt geborgd.

Met de nieuwe SWUNG wetgeving worden naast o.a. woningen, zieken-, verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen, woonwagendstandplaatsen en medische kinderdagverblijven ook kinderdagverblijven en ligplaatsen voor woonschepen aangemerkt als geluidsgevoelig.

Vliegtuiglawaai

Het in het LIB opgenomen beperkingengebied ten aanzien van functies en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.1 onder 4, ligt direct ten zuiden van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175. Op de gronden



die op de kaarten in bijlage 3B bij het LIB met nummer 4 zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Een klein deel van het perceel ligt binnen zone 4 van het beperkingengebied van het LIB. Op dit deel van het perceel is daardoor geen geluidsgevoelige functie toegestaan. Het gebouw waarin het woongedeelte zich bevindt is buiten de zone gelegen zodat er geen belemmeringen zijn. Wel dient vliegtuiglawaai te worden meegenomen in de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting (zie navolgende subparagrafen).

Daarnaast ligt het plangebied binnen de zogenaamde 20 Ke contour. In de voorheen geldende Nota Ruimte was bepaald dat binnen de 20 Ke contour in principe geen uitleggebieden zijn toegestaan. De Nota Ruimte is inmiddels niet meer van kracht en bovendien is een woonzorgvoorziening niet als uitleglocatie aan te merken.

4.1.2 Geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B en W de nota 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid' vastgesteld. Met deze nota wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.

De essentie van het geluidbeleid zoals verwoord in de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" is dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidsbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidsbelasting als de gecumuleerde geluidsbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde.

4.1.3 Plangebied

Zoals uit paragraaf 4.1.1 blijkt is wegverkeerslawaai relevant voor het bestemmingsplan aangezien het plangebied is gelegen in de geluidszones van enkele wegen. Binnen deze geluidszones maakt het bestemmingsplan de functie woonzorg met dagcentrum planologisch mogelijk. Deze functie is vergelijkbaar met functies die in de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige functies zijn aangemerkt. In het kader van het bestemmingsplan zal daarom een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Bij de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting zal ook worden gekeken naar vliegtuiglawaai.

4.1.4 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer 20131280-03, d.d. 26 augustus 2013). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de A10 Ringweg Zuid wordt overschreden ter plaatse van de op het noorden en de op het oosten georiënteerde gevels van het gebouw van de woonzorgvoorziening:

- Noordelijke vleugel: op de begane grondverdieping van de noordelijke vleugel bedraagt de maximale geluidsbelasting 53 dB en op de 1^e verdieping maximaal 54 dB. De geluidsbelasting op de begane grondlaag van de noordelijke vleugel voldoet daarmee aan de maximum ontheffingswaarde van 53 dB, de geluidsbelasting op de 1^e verdieping overschrijdt de maximum ontheffingswaarde.



- Zuidelijke vleugel: de maximale geluidsbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De geluidsbelasting ter plaatse van de zuidvleugel voldoet daarmee aan de maximum ontheffingswaarde van 53 dB.

De op het westen en op het zuiden georiënteerde gevels van de noordelijke en zuidelijke vleugel ondervinden een geluidsbelasting van 48 dB of minder als gevolg van het wegverkeer op de A10 Ringweg Zuid. Het wegverkeer op de Ouderkerkerdijk leidt ter plaatse van de woonzorgvoorziening niet tot een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting is 48 dB.

Voor de (delen van de) gevels van de woonzorgvoorziening waar de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden maar waar wordt voldaan aan de maximum ontheffingswaarde dienen hogere waarden te worden vastgesteld indien er geen mogelijkheden zijn om de hinder te beperken. In het akoestisch onderzoek is nagegaan of maatregelen aan de bron, maatregelen in het overdrachtsgebied of maatregelen aan de ontvangzijde reëel of haalbaar zijn. Het gaat daarbij onder meer om het toepassen van geluidreducerend asfalt en het realiseren van geluidschermen. Aangezien dergelijke maatregelen niet haalbaar zijn, onvoldoende geluidreductie opleveren of grote bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om voor deze gevels een hogere grenswaarde vast te stellen.

Voor de gevels op de 1^e verdieping van de noordelijke vleugel waar zowel de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als de maximum ontheffingswaarde wordt overschreden zijn ook maatregelen noodzakelijk. Doordat de geluidsbelasting op de 1^e verdieping van de op het noorden en oosten georiënteerde gevels van de noordelijke vleugel hoger is dan de maximum ontheffingswaarde is het toepassen van een dove gevel of gebouwgebonden geluidscherm nodig. Daarbij geldt al dat de gevels van het gebouw zodanig uitgevoerd zijn dat er sprake is van een karakteristieke geluidwering. In de gevels zijn namelijk geluidwerende ventilatievoorzieningen in de vorm van mechanische wandsuskasten toegepast. De karakteristieke geluidwering van dergelijke gevels bedraagt daardoor minimaal 25 dB. De op het noorden georiënteerde gevels bevatten momenteel kiepramen. Door deze kiepramen in de slaapkamers op de 1^e verdieping afdoende permanent vast te zetten is de op het noorden georiënteerde deel van de gevel als dove gevel aan te merken in de zin van de Wet geluidhinder. De op het oosten georiënteerde gevel van de noordelijke vleugel is reeds als dove gevel aan te merken aangezien zich in deze gevel geen te openen delen bevinden.

De kiepramen van de slaapkamers op de 1^e verdieping van de op het noorden georiënteerde gevels van de noordelijke vleugel zullen afdoende worden vastgezet zodat er, net als bij de op het oosten georiënteerde gevel, sprake is van een dove gevel. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is voor deze delen van de gevels niet meer aan de orde.

In het beleid van de gemeente Amsterdam is bepaald dat 'woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe dienen te beschikken over een stille zijde'. Hieronder wordt verstaan dat ten minste één geveldeel van een woning stil moet zijn. De geluidbelasting bedraagt dan maximaal de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (48 dB voor wegverkeerslawaaï). Uit het akoestisch onderzoek en de plattegrond van het bestaande gebouw blijkt dat het woongebouw beschikt over een stille zijde. Doordat sprake is van groepswonen maken alle bewoners gebruik van gezamenlijke woonkamers, die aan de stille zijde zijn gelegen. Alle gezamenlijke woonkamers hebben te openen ramen en een geluidluwe buitenruimte. De bewoners die een slaapkamer hebben aan de gevel die op het noorden is georiënteerd beschikken daardoor over woonruimte met een stille zijde én een buitenruimte.

Het akoestisch onderzoek en het concept van de onderbouwing voor de hogere grenswaarden zijn op 21 augustus 2013 behandeld in het TAVGA. Het TAVGA heeft enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van het akoestisch onderzoek. Deze opmerkingen zijn verwerkt. Het aangepaste akoestisch onderzoek is per e-mail aan het TAVGA toegezonden. Nieuwe behandeling in het TAVGA is niet nodig.



Het ontwerp-besluit voor de hogere grenswaarde en de bijbehorende onderbouwing hebben samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-besluit voor de hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarde wordt door het Dagelijks Bestuur verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van het bestemmingsplan geen knelpunten op het gebied van geluidhinder.

4.2 Milieuzonering bedrijven

4.2.1 Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen *B&M*) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied is gelegen in het landelijk gebied van Amsterdam met de nabij gelegen spoorlijn en snelwegen (A2 en A10). Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is niet toelaatbaar.

De betreffende VNG-publicatie B&M vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

4.2.2 Plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven gevestigd. De ten behoeve van de Noordzuidlijn aanwezige betonietcentrale direct langs de A10 Ringweg Zuid is tijdelijk en bevindt zich bovendien op ruime afstand (circa 420 meter).

4.2.3 Conclusie

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van hinder vanwege een milieubelastend bedrijf.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;



2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit (en de voorganger daarvan: het Besluit luchtkwaliteit 2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Burgemeester en Wethouders moeten op grond van de Wet luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten Burgemeester en Wethouders op grond van de Wet luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om gevoelige bestemmingen zoals ziekenhuizen, scholen en verzorgingshuizen te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.



Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B en W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft.

De richtlijn zal worden herzien en waarschijnlijk voor de gehele stad gaan gelden. Vanwege de wenselijkheid om in Amsterdam vanuit hetzelfde beleidskader te handelen, wordt de huidige richtlijn momenteel al betrokken bij het beoordelen van nieuwe situaties in Oost.

4.3.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als woonzorg met dagcentrum planologisch mogelijk. Bij een dergelijke voorziening worden de cliënten naar en van de locatie vervoerd en komen personeel en bezoekers met de auto of de fiets. De functiewijziging naar woonzorg met dagcentrum op de Ouderkerkerdijk 174-175 draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM) aangezien het aantal verkeersbewegingen beduidend lager is dan bij een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak.

De gebouwen waar de woonzorg en dagcentrum plaatsvinden liggen op meer dan 450 meter afstand van een snelweg. Er zijn geen provinciale of drukke stedelijke wegen in de omgeving van het perceel. Het perceel is zodoende op enige afstand gelegen van wegen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het planologisch toestaan van woonzorg met dagcentrum leidt niet tot knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden.

4.4.2 Plangebied

Het toekomstige grondgebruik is wat betreft bodemgebruik vergelijkbaar met het huidige grondgebruik (logiesvoorziening). Omdat er geen sprake zal zijn van bouw- en graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek niet aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Het planologisch toestaan van woonzorg met dagcentrum leidt niet tot knelpunten op het gebied van bodem.



4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen moet daarom rekening worden gehouden met individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft de grenswaarden aan voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.



Besluit externe veiligheid Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Volgens het besluit moet er voorts een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding worden vrijgehouden. De belemmeringenstrook bedraagt (in dit geval) ten minste vier meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Het definitieve ontwerp voor Basisnet Water en Weg en Basisnet Spoor zijn inmiddels aan de Tweede Kamer aangeboden. De risicoplafonds zullen juridisch geborgd worden door wijziging van de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (zie navolgende). Vooruitlopend daarop zijn de Basisnetten Weg en Water al als bijlage bij de circulaire RNVGS opgenomen.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Het Basisnet Spoor wordt ontwikkeld door de rijksoverheid, provincies en gemeenten, producenten van chemische stoffen, zeehavens, Pro Rail en spoorvervoerders. Het Basisnet is voorgelegd aan de Eerste Kamer. Het zal in elk geval voldoende ruimte bieden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor tussen de grote zeehavens, de grote chemische industrieën (Rotterdam, Moerdijk, Sittard-Geleen en Delfzijl) en het buitenland via meerdere grensposten.

Op sommige spoorlijnen wordt in het Basisnet het vervoer van gevaarlijke stoffen beperkt. Het Basisnet schrijft tevens voor welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in de omgeving van een spoorlijn, in relatie tot de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over die spoorlijn.



Zodra het Basisnet Spoor van kracht is, moeten gemeenten in hun bouwplannen rekening houden met het Basisnet:

- Woningen, scholen, zorginstellingen, kantoren en dergelijke mogen niet te dicht bij het spoor worden gebouwd. De afstand die gemeenten moeten aanhouden verschilt per spoorlijn en is afhankelijk van de vastgestelde risicoplafonds.
- Voor nieuwe gebouwen die worden gebouwd binnen 30 meter van een spoorlijn waarover veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd, gaan extra bouwvoorschriften gelden.
- Voor nieuwe bestemmingsplannen binnen 200 meter van het spoor moeten aanvullende maatregelen worden genomen. Mensen moeten zich bij een ongeluk zelf kunnen redden (bijvoorbeeld door voldoende vluchtwegen) en hulpdiensten moeten hun werk goed kunnen door (bijvoorbeeld door aanwezigheid van voldoende bluswater).

Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev)

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

4.5.2 Plangebied

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) en Atlas Amsterdam zijn er in en nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig en deze zijn ook niet voorzien. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van risicovolle bedrijven is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) en de gegevens van de Gasunie bevinden zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen hoofd transportroutes voor gasleidingen. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van buisleidingen is derhalve niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

In en nabij het plangebied van het bestemmingsplan worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd. Over de A10 Ringweg Zuid en de A2 worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt op een afstand van meer dan 330 meter van deze wegen terwijl de gebouwen waarin de woonzorg en de dagcentrum zijn gevestigd op een afstand van meer dan 460 meter liggen. Het bestemmingsplangebied en de gebouwen liggen daardoor buiten het invloedsgebied (200 meter) van de beide wegen. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over de weg is derhalve niet aan de orde.

Vervoer over het spoor

Over de spoorweg tussen Amsterdam RAI en Duivendrecht/Bijlmer Arena kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand van het bestemmingsplangebied tot de spoorlijn bedraagt minimaal 390 meter waardoor het bestemmingsplangebied niet binnen het invloedsgebied van de spoorweg is gele-



gen (200 meter). Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over de spoorweg is derhalve niet aan de orde.

Vervoer over het water

In en nabij het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook over de Amstel worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over het water is niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Er zijn ten aanzien van het bestemmingsplan geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid.



Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven. Aan Nederland de opgave om de richtlijn goed en doelmatig uit te voeren.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het Nationaal Waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en in het streefbeeld passen worden met kracht voortgezet. Denk aan het hoogwaterbeschermingsprogramma, de uitvoering van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water en de rivierverruimingsprojecten. Door de uitvoering van de stroomgebiedbeheerplannen zal de waterkwaliteit substantieel verbeteren. De nieuwe ambities van de Deltacommissie worden uitgewerkt in een Deltawet en Deltaprogramma.

Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

Keur

De Keur is een belangrijk instrument voor het hoogheemraadschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden. De Keur kent verboden en geboden voor de manier van inrich-



ten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. Dit scheelt administratief werk voor burgers en organisaties. Vaak geldt wel een meldplicht. Voor activiteiten die volgens de Keur verboden zijn en die niet voldoen aan de voorwaarden voor vrijstelling kunnen initiatiefnemers een vergunning aanvragen bij AGV.

Gemeentelijk beleid

Breed water

In dit plan is het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode 2010-2015. 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.

Het plan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

5.1.2 Waterparagraaf

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} 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 hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). 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.

Waterkeringen

Volgens de keurkaart AGV is de boezemwaterkering van de Amstel een secundaire (directe) waterkering. Voor werkzaamheden binnen de zone van deze waterkering moet in de meeste gevallen vergunning worden aangevraagd bij Waternet. Het toestaan van het gebruik als woonzorg met dagcentrum heeft echter geen gevolgen voor de waterkering.

De zone van de waterkering is dubbelbestemd als 'Waterstaat - Waterkering'.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecomp-



penseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Het plan heeft geen invloed op de waterberging omdat er geen water aanwezig is. Er wordt dus ook geen water gedempt. Volgens het huidige bestemmingsplan kan het terrein al voor 100% verhard worden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt daarom geen grotere toename van verharding mogelijk dan het huidige, compensatie hoeft dan ook niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden geregeld. Een daadwerkelijke toename van de verharding met meer dan 1.000 m² is overigens ongeacht wat in het bestemmingsplan staat watervergunningplichtig.

Wateropgave

Voor het plangebied geldt geen wateropgave.

Gebruik materialen

Het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwbouw. Er zullen daardoor geen nieuwe materialen worden toegepast.

Riolering, hemelwaterafvoer

Het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwbouw en heeft zodoende geen gevolgen voor de riolering en waterhuishouding.

Grondwater

Het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwbouw en heeft zodoende geen gevolgen voor het grondwater.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als woonzorg met dagcentrum mogelijk. Het toestaan van deze functie heeft geen gevolgen voor de diverse wateraspecten.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleid

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerking-treding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

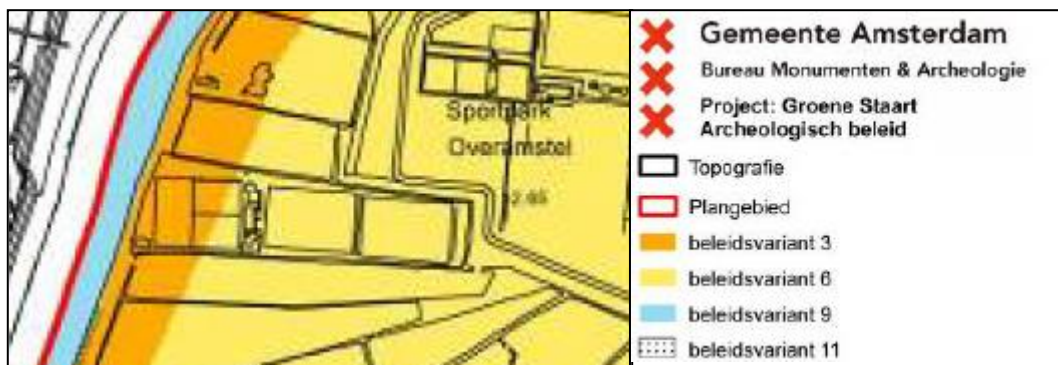
Plangebied

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart 2011' is voor o.a. het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 door Bureau Monumenten & Archeologie in september 2011 een archeologisch

bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (kenmerk: BO 11-065 Amsterdam 2011) is als bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan.

Het bureauonderzoek is te beschouwen als een overzicht van bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. In het onderzoek is het onderzoeksgebied vanwege de historisch-topografische inventarisatie ingedeeld in een aantal zones met verschillende archeologische verwachtingen. Het bestemmingsplangebied behoort tot de zones B 'Bewoning langs de Amstel' en E 'Grote Duivendrecht Polder'. In zone B betreft de materiële neerslag funderingen en sporen zoals beerputten en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De archeologische verwachting is daarom hoog. In zone E kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.

De verwachtingen zijn gekoppeld aan de huidige toestand van het gebied en mogelijk opgetreden bodemverstoringen, wat heeft geleid in een aantal verwachtingszones. Deze verwachtingszones zijn vertaald in een archeologische beleidskaart. Hierna is een deel van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175 weergegeven.



Afbeelding: archeologische beleidskaart Groene Staart ter hoogte van het perceel Ouderkerkerdijk 174-175

In het bestemmingsplangebied zijn gelet op de beleidskaart de beleidsvariant 3 en 6 van toepassing. Voor beleidsvariant 3 geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemverstoringen kleiner dan 100 m² of minder dan 0,5 meter onder maaiveld. Bij beleidsvariant 6 geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemverstoringen kleiner dan 10.000 m² of minder dan 0,5 meter onder maaiveld.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in twee archeologische verwachtingszones. In het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden door middel van dubbelbestemmingen (zie paragraaf 6.2). Het toestaan van het gebruik als woonzorg met dagcentrum binnen bestaande bebouwing zal echter geen gevolgen hebben voor archeologie.

5.2.2 Cultuurhistorie

Beleid

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.



Plangebied

Gelet op de provinciale waardenkaart Landschap & Cultuurhistorie behoort het voorliggende plangebied aangegeven als landschapstype 'Veenrivierenlandschap'. Er zijn geen bovengemeentelijke cultuurhistorische elementen aangegeven.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het landschap en andere cultuurhistorische aspecten.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan geldt dat er op het gebied van cultuurhistorie geen knelpunten zijn.

5.3 Duurzaamheid

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuwbouw maar slechts op het planologisch toestaan van het huidige gebruik als woonzorg met dagcentrum binnen bestaande bebouwing. Duurzaamheid speelt daardoor geen rol.

5.4 Flora en fauna, ecologie en landschap

5.4.1 Wettelijk kader

Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992)

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van waardevolle natuurgebieden, dat er op gericht is de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken. Gebieden die door de minister zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied vormen samen de Natura 2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor soorten en habitattypen. Ruimtelijke ontwikkelingen of gebruik die een negatief effect hebben op deze doelstellingen zijn niet zondermeer toegestaan. De bescherming van deze gebieden is in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en plannen die de kwaliteit kunnen verslechteren of die een verstoringseffect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een project of plan in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten, dient deze getoetst te worden. Indien effecten niet kunnen worden uitgesloten dient, afhankelijk van het te verwachten effect een verslechterings- en verstoringstoets dan wel een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Flora- en faunawet

De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspra-



ken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Op 23 februari 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (Amvb artikel 75) in werking getreden. Eén van de belangrijkste wijzigingen geregeld in dit 'Vrijstellingsbesluit' geldt voor regelmatig terugkerende werkzaamheden zoals het onderhoud aan vaarwegen of het maaien van graslanden die al langer op dezelfde manier worden uitgeoefend en kennelijk niet hebben verhinderd dat een beschermde soort zich in het gebied heeft gevestigd.

Voor deze terugkerende werkzaamheden kan een vrijstellingsregeling in werking treden als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria die worden gehanteerd bij het opstellen van de vrijstellingsregeling zijn, de zeldzaamheid van soorten en de ingrijpendheid van activiteiten. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter het beschermingsregime. Ook voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting kan een vrijstelling gelden, al is deze minder omvattend dan de vrijstelling voor terugkerende werkzaamheden.

Om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en gebruik, is voor vogels en de soorten genoemd in de Amvb artikel 75 een gedragscode nodig. Een gedragscode is niet verplicht maar dan moet voor ieder project of beheeractiviteit in een terrein waar beschermde soorten voorkomen de ontheffingsprocedure worden doorlopen.

Gedragscode Flora- en faunawet Amsterdam (2009)

De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheer gebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met anderen werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de 'Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam' te onderschrijven en te volgen. Op verzoek kunnen zij een exemplaar van de gedragscode overhandigen aan controlerende instanties of verenigingen.

Met de gedragscode beschrijft de Gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- 1 de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- 2 het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

In de provinciale ruimtelijke verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van waardevolle landschappen als het Nationale Landschap Groene Hart en gebieden die van belang zijn voor flora en fauna, zoals het weidevogelleefgebied.

5.4.2 Plangebied

Flora en fauna

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn en het plangebied ligt op meer dan 7 kilometer van Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van



bouwwerken en of andere activiteiten (zoals sloop van gebouwen) zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en / of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als woonzorg met dagcentrum planologisch mogelijk. Het toestaan van deze functie heeft geen gevolgen voor flora en fauna aangezien er geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Het gebruik als woonzorg met dagcentrum heeft ten opzichte van de al toegestane functie (logiesvoorziening) geen nadelige gevolgen. Het gebruik als woonzorg met dagcentrum heeft evenmin nadelige gevolgen voor het weidevogelleefgebied. Het plangebied ligt buiten het in de provinciale verordening aangewezen weidevogelleefgebied.

Landschap

Het landschap in het gebied ten zuiden van de A10 wordt gekenmerkt door de Amstel en het open weidegebied. Dit gebied is in meerdere opzichten landschappelijk gezien van waarde. Gelet op de provinciale ruimtelijke verordening is het plangebied gelegen in het Nationale Landschap Groene Hart en de rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek (zie ook subparagraaf 3.2.2):

- Het Nationaal Landschap Groene Hart kent diverse kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, grote mate van openheid, strokenverkaveling met hoog percentage water-land, het veenweidekarakter en tenslotte de rust en stilte. Het Groene Hart draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de Randstad.
- De rijksbufferzone zorgt er enerzijds voor dat het gebied tussen Amsterdam en Utrecht open blijft en anderzijds dat inwoners van de stad recreatiemogelijkheden hebben.

De legalisatie van de woonzorgvoorziening leidt niet tot een aantasting van het landschap aangezien er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het Groene Hart en de rijksbufferzone zijn expliciet beschermd door middel van dubbelbestemmingen. Daardoor is voor bepaalde werkzaamheden (zoals het graven, dempen of verbreden van waterlopen, het aanbrengen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, etc.) een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning kan door het Dagelijks Bestuur worden geweigerd indien er sprake is van een aantasting van het te beschermen gebied.

5.4.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan geldt dat er op het gebied van flora en fauna, ecologie en landschap geen knelpunten zijn.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van verkeer en parkeren is er geen wettelijk kader. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen wordt het ASVV 2004 (versie 2012) als richtlijn gehanteerd om bij ruimtelijke ontwikkelingen tot een goede ruimtelijke ordening te komen.



5.5.2 Plangebied

Verkeer

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als woonzorg met dagcentrum planologisch mogelijk. Deze functie heeft een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking als het reeds toegestane gebruik als logeervoorziening:

- In beide gevallen worden de cliënten naar en van de locatie vervoerd en komen personeel en bezoekers met de auto of de fiets. Het gebruik als woonzorg met dagcentrum leidt niet tot meer cliënten (in beide gevallen maximaal 28).
- Bij een logeervoorziening is het aantal transportbewegingen vanwege het vervoer van de cliënten naar verwachting iets hoger dan bij een woonzorgvoorziening doordat cliënten bij een logeervoorziening korter verblijven en daardoor vaker van hun ouderlijk huis naar de logeervoorziening zullen worden vervoerd (en weer terug).
- Doordat de cliënten van zowel een woonzorgvoorziening als een logeervoorziening een vergelijkbare zorg nodig hebben is er geen sprake van meer of minder personeel.
- Het aantal bezoekers is bij een woonzorgvoorziening ongeveer gelijk aan het aantal bezoekers bij een logiesvoorziening.

Parkeren

Het planologisch toestaan van woonzorg met dagcentrum heeft geen gevolgen voor de parkeerbehoefte. De gebouwen zijn momenteel al in gebruik als woonzorg met dagcentrum. Op het parkeerterrein zijn 17 parkeerplaatsen. Deze capaciteit blijkt in de praktijk voldoende te zijn. Dat blijkt ook indien wordt gekeken naar de cijfers die zijn opgenomen in het ASVV voor een vergelijkbare functie als verpleeg- en verzorgingstehuis. In het ASVV is voor deze functie een parkeernorm van minimaal 0,5 parkeerplaats per wooneenheid opgenomen, met name ten behoeve van bezoekers. Uitgaande van 28 wooneenheden zou dat bij Ouderkerkerdijk 174-175 neerkomen op 14 parkeerplaatsen. Dat is lager dan het werkelijke aantal parkeerplaatsen (17).. Voor het dagcentrum blijken in de praktijk niet of nauwelijks extra parkeerplaatsen nodig te zijn doordat overwegend bewoners van de woonzorgvoorziening in het dagcentrum worden behandeld en het personeel van de woonzorgvoorziening overdag werkzaam is in het dagcentrum: als gezegd blijken de 17 parkeerplaatsen voor woonzorg en het dagcentrum in de praktijk voldoende.

5.5.3 Conclusie

Uit het voorafgaande kan geconcludeerd worden, dat het toestaan van woonzorg met dagcentrum geen gevolgen heeft voor verkeer en parkeren.

5.6 Luchthavenindelingbesluit

5.6.1 Wettelijk kader

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het LIB van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

Het Luchthavenindelingbesluit is in november 2002 in werking getreden en is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daarom geen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor



bepaalde gebieden rondom Schiphol is een “beperkingengebied” aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van: maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies.

Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

5.6.2 Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beperkingengebied ten aanzien van maximale bouwhoogten. Op grond van het LIB Schiphol geldt hier een maximum bouwhoogte van circa 135 meter tot 145, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De bouwhoogten die in dit bestemmingsplan zijn toegestaan blijven ruim onder de 135 meter vanaf peil Schiphol. Op het beperkingengebied ten aanzien van functies en gebouwen is al ingegaan in subparagraaf 4.1.1. Daaruit blijkt dat de zone geen gevolgen voor het mogelijk maken van woonzorg.

5.6.3 Conclusie

Het LIB heeft geen gevolgen voor de legalisatie van woonzorg met dagcentrum.

5.7 Regionale behoefte

5.6.1 Wettelijk kader

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

5.6.2 Plangebied

Omdat de bestaande gebouwen waar woonzorg en dagcentrum worden toegestaan zijn gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (zoals bedoeld in de provinciale ruimtelijke verordening, zie subparagraaf 3.2.2) zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan het toestaan van woonzorg voor 28 cliënten en het dagcentrum en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

In de regio Amsterdam is een grote vraag naar de opvang van licht verstandelijk gehandicapten met een complexe problematiek. De locatie wordt al gebruikt voor woonzorg en dagcentrum en de capaciteit wordt volledig benut (zie ook subparagraaf 2.3.1).



Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

Voor het planologisch toestaan van woonzorg met dagcentrum hoeft geen nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd. De functie vindt plaats in bestaande legale bebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand bebouwd gebied.



Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

6.1.1 Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1.2 Regels

De regels zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

6.1.3 Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Door flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks bindende werking ten aanzien van burgers.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Algemeen

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin in alle bestemmingen geregeld dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of overige bouwwerken. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.



6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde, behalve de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

De gehanteerde begripsbepalingen zijn grotendeels overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Groene Staart 2011. Wel zijn enkele begripsbepalingen gewijzigd in verband met de verplichte landelijke standaard SVBP2012 (zoals 'plan' en 'hoofdgebouw'). Ook zijn enkele begripsbepalingen toegevoegd of gewijzigd die specifiek samenhangen met het voorliggende bestemmingsplan (zoals 'woonzorg' en 'dagcentrum') of die voortkomen uit de standaard van de gemeente of het stadsdeel (zoals 'bestaand', 'horeca' en 'short stay').

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Het gehele perceel Ouderkerkerdijk 174-175 is bestemd als 'Maatschappelijk'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor woonzorg met dagcentrum, sportvoorzieningen, spelvoorzieningen, aan sport- en spelvoorzieningen ondergeschikte detailhandel en horeca I en IV en voor aan sport- en spelvoorzieningen gerelateerde ondergeschikte logies. Ook is parkeren ten behoeve van deze functies toegestaan en zijn verkeers- en groenvoorzieningen en water mogelijk. Ten aanzien van woonzorg, het dagcentrum en aan de hoofdfuncties gerelateerde logies geldt dat deze functies alleen ter plaatse van een aanduiding zijn toegestaan.

In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder woonzorg en ondergeschikte horeca wordt verstaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding mag niet worden overschreden. Ook het maximum bebouwingspercentage dat voor het bouwvlak is opgenomen mag niet worden overschreden. Het maximum bebouwingspercentage is afgestemd op de huidige bebouwingssituatie. Om geohydrologische reden zijn geen (nieuwe) kelders en souterrains toegestaan.

Lichtmasten zijn toegestaan tot een hoogte van 20 meter. De bouwhoogte voor overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) bedraagt 5 meter. Voor overige bouwwerken geldt een maximum bebouwingspercentage van 2%.

In lid 3 is geregeld dat in de woonzorgvoorziening maximaal 28 cliënten mogen wonen. Daarnaast mogen niet meer dan 28 cliënten gelijktijdig aanwezig zijn in het dagcentrum, inclusief de aanwezige bewoners van de woonzorgvoorziening. Deelnemers aan sport- en spelvoorzieningen worden niet meegerekend voor dit maximum.

Conform het geldende bestemmingsplan is in lid 3 een maximaal verhardingspercentage opgenomen van 15%. Dit verhardingspercentage geldt per bestemmingsvlak en heeft betrekking op verharding ten behoeve van parkeren, verkeersareaal en erven. Kunstgrasvelden vallen niet onder het verhardingspercentage maar onder het verhardingspercentage voor sportuitoefening. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 30% worden verhard ten behoeve van sportuitoefening. Het percentage van 30% is



lager dan in het geldende bestemmingsplan, waar uit is gegaan van 100%. Het is niet wenselijk om het gehele perceel te verhardten ten behoeve van sportuitoefening, vandaar het verhardingspercentage van 30%. Tenslotte is in lid 3 geregeld dat het gebruik als wonen (anders dan woonzorg) verboden is.

Artikel 4 en 5 Waarde - Archeologie 1 t/m 2

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden is het plangebied dubbelbestemd. Het gebruik en bebouwing van de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld 'Maatschappelijk') is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Er zijn daarom beschermde regels opgenomen om bodemverstoring te voorkomen. Ook kunnen er nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen of aan te passen indien de archeologische waarde niet aanwezig blijkt te zijn.

Artikel 6 Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aangewezen als Groene Hart en Rijksbufferzone. Ter bescherming van deze landschappelijke waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Het gebruik en bebouwing van de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld 'Maatschappelijk') is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden.

Het Dagelijks Bestuur is conform lid 3 bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken voor zover dat nodig is om een onevenredige aantasting van het Nationaal Landschap Groene Hart of de Rijksbufferzone te voorkomen.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is voor het Groene Hart genoemd dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het Nationaal Landschap voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe functies of een uitbreiding van bebouwing van bestaande functies die de kernkwaliteiten van het Groene Hart verstoren.

In lid 6 is vastgelegd dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Het gaat daarbij onder meer om werkzaamheden die het open en groene karakter van het gebied kunnen verstoren, zoals het bebossen en beplanten van gronden en het verhardten van wegen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning kijkt het Dagelijks Bestuur in hoeverre er sprake is van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

De zone van de waterkering is dubbelbestemd ter bescherming van de bestaande waterkering (de Ouderkerkerdijk), zoals door Waternet opgegeven.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.



Artikel 9 Algemene bouwregel

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Ook zijn in dit artikel bepalingen algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In 9.1.1 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen en seksinrichtingen voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder de diverse functies wordt verstaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Een klein gedeelte van het perceel is gelegen binnen zone IV van het LIB. Dit gedeelte is door middel van een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib zone iv' aangeduid. In het artikel is geregeld dat de gronden ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Geluidsgevoelige gebouwen (of uitbreidingen daarvan) mogen daarom slechts gebouwd worden indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar (artikel 8.9 van de Wet luchtvaart) is verleend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het Dagelijks Bestuur kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een galerij of balkon.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen die van toepassing zijn op het bestemmingsplan. In lid 1 zijn enkele onderwerpen opgenomen waarop de aanvullende werking bouwverordening van toepassing is. Het betreft hier onder andere de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Artikel 14 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Lid 1 regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.



Lid 4 regelt het gebruik. Het gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het overgangsrecht niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 15 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.



Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Bij de financiële haalbaarheid gaat het om:

1. Haalbaarheid van de ontwikkeling;
2. Kostenverhaal;
3. Planschade.

7.1.1 Haalbaarheid van de ontwikkeling

Om een ontwikkeling te kunnen uitvoeren dient de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen te beschikken.

7.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

7.1.3 Planschade

Planschade kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan de gebruiks- of bouwrechten op een perceel beperkt of wanneer gebruiks- of bouwrechten op naburige percelen worden verruimd. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen degenen die als gevolg van het bestemmingsplan planschade ondervinden een tegemoetkoming van de kosten ontvangen. Om te bepalen of er planschade optreedt moet onder meer een vergelijking worden gemaakt tussen het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

7.2 Plangebied

7.2.1 Haalbaarheid van de ontwikkeling

De functie woonzorg met dagcentrum is momenteel al op het perceel aanwezig. Het is daardoor niet meer aan de orde of de ontwikkeling financieel haalbaar is.

7.2.2 Kostenverhaal

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als woonzorg met dagcentrum planologisch mogelijk. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er daardoor geen sprake van een 'bouwplan' waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde.



Daarnaast geldt dat de erfpacht wordt herzien. Daardoor zijn financiële gevolgen geregeld.

7.23 Planschade

Door middel van een planschadeanalyse is nagegaan of er op voorhand planschade te verwachten is. In de anterieure overeenkomst tussen het stadsdeel en Ons Tweede Thuis wordt vastgelegd dat planschadeclaims voor rekening van Ons Tweede Thuis zijn.

7.3 Conclusie

De al gerealiseerde functie als woonzorg met dagcentrum is financieel uitvoerbaar. Er is geen kostenverhaal aan de orde. Overigens wordt de erfpacht herzien en is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Ons Tweede Thuis (zie bijlage).



Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Informatievoorziening omwonenden

Ons Tweede Thuis zal, in overleg met het stadsdeel, een informatieavond organiseren waarin het vervolgproces en de plannen aan de omwonenden en andere belangstellenden worden toegelicht.

8.2 Inspraak

Er hoeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats te vinden. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak hoeft te worden verleend op bestemmingsplannen. Wel zal het ontwerp bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd (zie paragraaf 8.4).

8.3 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de volgende instanties gezonden:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu
2. Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO), Gemeente Amsterdam;
3. Waternet;
4. Groengebied Amstelland.

Alle overlegpartners hebben gereageerd. Hieronder worden de reacties samengevat en beantwoordt.

8.3.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Opmerking

Adressant heeft telefonisch laten weten dat het formele standpunt is om niet meer inhoudelijk te reageren op plannen van lagere overheden.

Beantwoording

Het stadsdeel neemt de opmerking ter kennisneming aan.

8.3.2 Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO), Gemeente Amsterdam

Opmerking

Vanwege de ligging in de Hoofdgroenstructuur (HGS) is het plan om advies aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) voorgelegd. De TAC heeft geconstateerd dat de beoogde functie niet past binnen de regels voor de HGS. De adressant constateert dat het plan afwijkt van de geldende structuurvisie. Anderzijds acht de adressant het van belang dat de gemeente geschikte opvang biedt aan de doelgroep en de locatie wordt daarvoor geschikt geacht. Alvorens de adressant instemt met het bestemmingsplan is, vanwege het negatieve advies van de TAC, aan de gemeenteraad verzocht om in te stemmen met de afwijking van de geldende structuurvisie. Op 6 november 2013 is aan dit verzoek voldaan.

Beantwoording

De toelichting is aangevuld aan de hand van de vermelde informatie.



8.3.3 Waternet

Opmerking

In de paragraaf over waterberging (par. 5.1.2 pag. 38-39) wordt gemeld dat er geen water in het plan-gebied ligt en het plan daarom geen invloed heeft op de waterberging. Dat is niet compleet. Het plan heeft geen invloed op de waterberging omdat:

- a. Er geen water aanwezig is en er dus ook geen water gedempt wordt
- b. Volgens het huidige bestemmingsplan het terrein al 100% verhard kan worden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt daarom geen grotere toename van verharding mogelijk dan het huidige, compensatie hoeft dan ook niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden geregeld. Een daadwerkelijke toename van de verharding met meer dan 1.000 m² is overigens ongeacht wat in dit bestemmingsplan staat watervergunningplichtig.

Beantwoording

Paragraaf 5.1.2 is overeenkomstig de opmerking van adressant aangepast.

8.3.4 Groengebied Amstelland

Opmerking

Adressant bedankt voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan voor Ouderkerkerdijk 174-175 en geeft aan dat Ons Tweede Thuis zich zeer goed heeft verdiept in het bestaande beleid voor de Amstelscheg. Groengebied Amstelland is blij dat er nu overeenstemming met de naburige bewoners is en hoopt op een constructieve manier samen te kunnen werken met Ons Tweede Thuis aan de kwaliteit van het gebied.

Beantwoording

Het stadsdeel bedankt het Groengebied Amstelland voor hun reactie.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 september 2013 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn/haar zienswijze kenbaar maken. Daar is geen gebruik van gemaakt: tijdens de periode van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.



Bijlagen

1. *Akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen, 26 augustus 2013, referentie 20131280-03*
2. *Archeologisch bureauonderzoek Groene Staart (Bureau Monumenten & Archeologie, september 2011, kenmerk: BO 11-065 Amsterdam 2011)*
3. *Anterieure overeenkomst*