

**Keuzenotitie**

**Bestemmingsplan**  
**Oostpoort**

**Vaststelling DB:** 15 oktober 2013  
**Vaststelling Raad:** 26 november 2013

## Inhoud

Inleiding .....	3
Leeswijzer .....	3
Opgave .....	3
Vigerende plannen .....	3
Relatie met actualisering bestemmingsplannen .....	3
Doelstelling .....	3
Algemene uitgangspunten .....	4
Bestemmingsplangrenzen .....	4
Aard van het plangebied.....	5
Beleidskaders .....	6
Beleidskader hogere overheden .....	6
Lokale beleidskaders.....	7
Ontwikkelingen .....	7
Voorstel wijze van bestemmen .....	8
1- Bestemmen vergunde en gerealiseerde situatie.....	8
2 – Gedeeltelijk wijzigen bestemming Oostpoort-Oost (plot 2).....	8
3 – Bebouwen van tuinen .....	9
Grondexploitatie .....	10
Procedure .....	10
Bijlage 1 .....	12

## Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht elke gemeente om over actuele bestemmingsplannen te beschikken. Actueel wil zeggen bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om die reden is in de Invoeringswet van de Wro bepaald dat uiterlijk 1 juli 2013 voor het gehele grondgebied van gemeenten actuele bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld. Waar vele gemeenten in Nederland de datum van 1 juli 2013 niet hebben gehaald, is dit in stadsdeel Oost wel gelukt. Uitzondering hierop zijn de plangebieden die op een zodanig laat tijdstip door de Centrale Stad zijn overgedragen aan Oost dat het behalen van de datum van 1 juli 2013 niet haalbaar was.

Het eerste plan na de actualisatieslag van Stadsdeel Oost dat geactualiseerd dient te worden is het voor het Polderweggebied geldende bestemmingsplan. Enerzijds dient dit te gebeuren in het kader van de genoemde verplichting en anderzijds op basis van de wens om actuele toetsingskaders vast te stellen die inspelen op trends en ontwikkelingen. Deze keuzenotitie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het Polderweggebied. Het bestemmingsplan zal de naam Oostpoort krijgen.

## Leeswijzer

In deze keuzenotitie worden na de uiteenzetting van de opgave en het kennismaken met het plangebied kort de belangrijkste beleidskaders aangegeven op basis van wetgeving, bovenlokaal en lokaal beleid. Vervolgens worden de ontwikkelingen geschetst die voor het bestemmingsplan van belang zijn. Hierna wordt ingegaan op de beleidskeuzes. De beleidskeuzes hangen samen met de manier waarop vanuit het beheersperspectief en het ontwikkelingsperspectief met het bestemmingsplangebied wordt omgegaan. Tenslotte wordt ingegaan op het belang van grondexploitatie en de verdere procedure.

## Opgave

### Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Oostpoort vervangt de volgende ruimtelijke plannen:

<b>Bestemmingsplan/Uitbreidingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>
BP Polderweggebied	29-03-2004	26-10-2004
BP 2 <sup>e</sup> ontsluiting Oostpoort	08-11-2011	N.v.t.

### Relatie met actualisering bestemmingsplannen

Het Dagelijks Bestuur heeft op 1 maart 2011 het plan van aanpak "Actualisatie bestemmingsplannen 2011-2013" vastgesteld. In dit plan van aanpak wordt de noodzaak voor de actualisatie van de bestemmingsplannen en de daarbij behorende planning beschreven. De bestemmingsplannen Oostpoort en 2<sup>e</sup> ontsluiting Oostpoort vallen feitelijk niet meer onder deze actualiseringslag omdat op 1 juli 2013 het bestemmingsplan nog actueel is. Het vigerende bestemmingsplan Polderweggebied is op 26 oktober 2004 onherroepelijk geworden en dient om die reden voor 26 oktober 2014 geactualiseerd te worden. Om die reden wordt gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Oostpoort (inclusief de buurt Tuinwijk en station Muiderpoort). Vanwege de leidende rol van het projectbureau Oost bij de ontwikkeling van Oostpoort wordt het projectbureau nauw betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. De input van het projectbureau zal zich voornamelijk richten op de nog te ontwikkelen gronden.

De noodzaak om dit bestemmingsplan te actualiseren vloeit voort uit algemene aspecten zoals de Wro-verplichting om over een actueel plan te beschikken (met als sanctie het niet kunnen invorderen van leges). Tevens is het doel om regelingen te uniformeren met landelijke standaarden en gelijksoortige regelingen in stadsdeel Oost. In de huidige situatie zijn twee bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied en zijn er diverse afwijkingsprocedures gevoerd. Daarnaast is de Stedenbouwkundige visie voor Oostpoort-Oost gewijzigd, waardoor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zowel wenselijk als noodzakelijk is.

### Doelstelling

Het doel van de keuzenotitie is om in een vroeg stadium uitgangspunten vast te stellen en beleidskeuzes te maken voor het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van onder meer beleid, ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht worden voorstellen gedaan over de wijze van bestemmen. Binnen dit kader zal het bestemmingsplan worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan zal

actuele uitgangspunten vertalen naar bindende regels en onderbouwen welke toekomstige initiatieven haalbaar zijn.

## **Algemene uitgangspunten**

### *Beheersgericht en ontwikkelingsgericht*

Het nieuwe plan wordt een overwegend beheersgericht bestemmingsplan. De vigerende bestemmingsplannen zijn ooit opgesteld om de ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. Slechts voor een klein deel (Tuinwijk en Muiderpoortstation) is de bestaande situatie conserverend opgenomen. Inmiddels zijn of worden een groot deel van deze ontwikkelingen gerealiseerd via de regelingen uit het vigerende bestemmingsplan of via een zelfstandige planologische procedure. Dit biedt de mogelijkheid om de gerealiseerde omgeving op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Uiteraard wordt bij dergelijke keuzes het aspect planschade betrokken. Deze beheersgerichte wijze van bestemmen houdt niet in dat het plangebied wordt “bevroren” voor deze delen. Mogelijkheden om flexibiliteit te behouden, worden hierbij afgewogen.

Naast de reeds gerealiseerde omgeving en vergunde (bouw)activiteiten is voor Oostpoort Oost een nieuwe Stedenbouwkundige visie door de deelraad vastgesteld op 14 mei 2013. De visie is de stedenbouwkundige grondlegger voor het nog te realiseren deel van Oostpoort. Een groot deel van de Stedenbouwkundige visie past binnen de regelingen van het vigerende bestemmingsplan. Voor het deel dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan wordt het nieuwe bestemmingsplan zodanig opgesteld dat de Stedenbouwkundige visie hierbinnen passend is. Wel is het voor heel Oostpoort Oost noodzakelijk om de haalbaarheid op basis van de recente wet- en regelgeving aan te tonen.

### *Wetgeving*

Diverse wetgeving is van toepassing, maar de grondslag voor het opstellen van een bestemmingsplan bevindt zich in de Wro. De Wro stelt het opstellen van bestemmingsplannen verplicht voor het gehele grondgebied van de lokale overheid. Daarnaast is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van belang doordat deze wet de basis is van de omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Overige van belang zijnde wetgeving is voornamelijk milieukundig van aard.

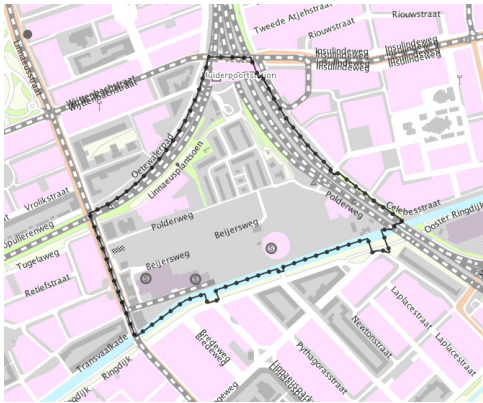
### *Digitalisering*

Om bestanden digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar te maken, zijn er landelijk afspraken gemaakt over de wijze waarop een bestemmingsplan technisch en inhoudelijk moet worden uitgewisseld. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt daarom aangesloten bij de hiervoor opgestelde ro-standaarden (SVBP 2008, IMRO 2008 etc.). Door volgens de landelijke standaarden te werken, is het mogelijk om het bestemmingsplan straks in en uit te lezen en te raadplegen in alle gangbare bestemmingsplanapplicaties en raadpleegsystemen en digitaal te publiceren.

In de Wro is gesteld dat elk bestemmingsplan in elke fase via een landelijke voorziening elektronisch beschikbaar moet worden gesteld. Deze voorziening is de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan, het vastgestelde bestemmingsplan en het onherroepelijke bestemmingsplan zullen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar zijn.

## **Bestemmingsplangrenzen**

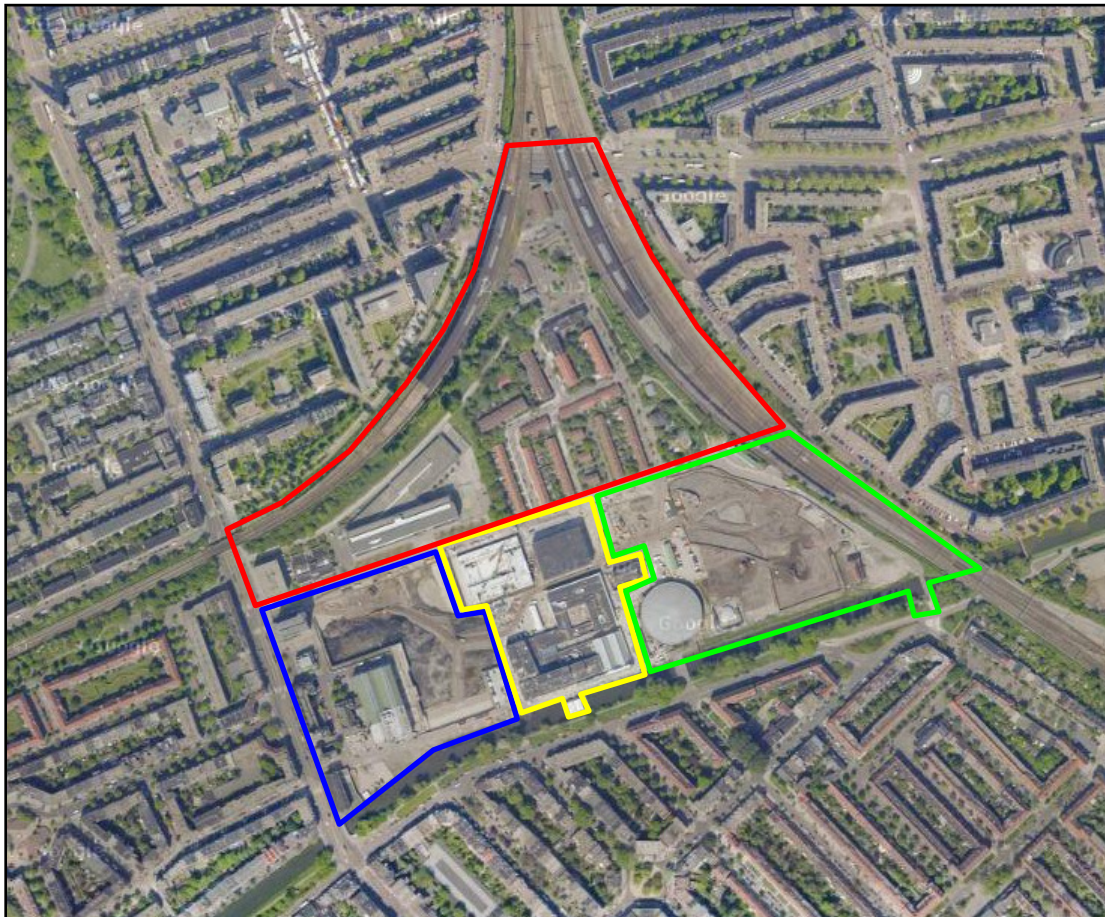
Het plangebied van het bestemmingsplan Oostpoort is een gemengd stedelijk gebied dat wordt gekenmerkt door vier verschillende deelgebieden. De noord- en oostgrens worden gevormd door de spoorlijnen Amsterdam-Utrecht en Amsterdam-Weesp. Aan de westzijde loopt de plangrens over het hart van de Linnaeusstraat en sluit aan op het plangebied van het bestemmingsplan Transvaalbuurt. De zuidgrens loopt over het hart van de Ringvaart, waarbij de bruggen volledig bij dit bestemmingsplan horen, deze zijde sluit aan op het plangebied van het bestemmingsplan Middenmeer I & II.



Figuur 1: plangrens van het nieuwe bestemmingsplan Oostpoort.

## Aard van het plangebied

Het plangebied wordt gekenmerkt door vier deelgebieden, namelijk Tuinwijk e.a., Oostpoort–West, Oostpoort-Midden en Oostpoort-Oost. De deelgebieden zijn zichtbaar op het onderstaande figuur.



Figuur 2: Deelgebieden Bron: Google Maps

Rood: Tuinwijk, politiebureau, Montessoricollege en station Muiderpoort

Blauw: Oostpoort-West

Geel: Oostpoort-Midden

Groen: Oostpoort-Oost

Kenmerkend voor het plangebied is dat het bestaat uit een drietal uiteenlopende deelgebieden. Zo heeft Tuinwijk een heel ander karakter dan Oostpoort. Tuinwijk is een bestaande, rustige woonwijk met daaraan grenzend enkele grote maatschappelijke voorzieningen. Oostpoort is als gebied nog in ontwikkeling en wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging. Oostpoort-West kent bestaande bebouwing aan de zijde van de Linneausstraat. Het overige deel van Oostpoort-West wordt momenteel gerealiseerd. Oostpoort-Midden is de eerste nieuwe bebouwing van Oostpoort. Dit deel is

inmiddels gerealiseerd en de verschillende functies zijn actief. Oostpoort-Oost daarentegen dient nog te worden ontwikkeld. De verschillen tussen de bestaande bebouwing en de verschillen tussen fasen van realisatie van Oostpoort vormen het vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Tuinwijk, politiebureau, Montessoricollege en station Muiderpoort*

De woningen in Tuinwijk bestaan grotendeels uit aaneengebouwde woningen van twee lagen met een kap en gestapelde woningen van drie lagen met een kap. Enkele woningen aan het Oosterspoorplein en Nicolaas de Roeverstraat zijn vrijstaand. Daarnaast wordt Tuinwijk gekenmerkt door een groene en ruime inrichting van de openbare ruimte.

Het politiebureau is gevestigd aan de Linnaeusstraat, hoek Polderweg en is in 2001 gebouwd ter vervanging van het voormalige politiebureau dat verderop in Oostpoort-West aan de Linnaeusstraat was gelegen. Aan de Polderweg ligt het Montessoricollege dat in 1997 is opgericht. Tussen het politiebureau en Montessoricollege ligt het Cosmicus Montessori Lyceum (voormalige DWI locatie). Het Muiderpoortstation is beeldbepalend aan de noordkant van het plangebied, mede doordat het station het punt vormt waar de spoorverbindingen richting Amsterdam Centraal bij elkaar komen. De samenkomst van de spoorverbindingen zorgt voor een bijzondere tweedeling in de perrons van het Muiderpoortstation. Het stationsgebouw is gesitueerd aan het Oosterspoorplein. Dit plein heeft, mede door het stationsgebouw en de tweedeling in de spoorverbindingen, een gesloten karakter. De tweedeling in de spoorverbindingen zorgt voor de driehoekige vorm van de noordzijde van het plangebied.

#### *Oostpoort-West*

Oostpoort-West is op te splitsen in twee delen. Het westelijke deel van Oostpoort-West betreft de bestaande bebouwing aan de Linnaeusstraat. De bebouwing blijft behouden binnen de nieuwbouwplannen voor Oostpoort. De horeca in blok 2/Mart Stamflat aan de Linnaeusstraat vormt wel een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Het achter de bestaande bebouwing gelegen deel van Oostpoort-West is vanaf 2010 in aanbouw en wordt vanaf het voorjaar van 2014 opgeleverd. In dit westelijke deel is een grote ondergrondse parkeergarage voor 870 auto's gerealiseerd, met daar bovenop een winkelcentrum en circa 350 huur- en koopwoningen. In dit deelgebied bevinden zich ook het Sportfondsenbad Oost en Sportsworld in gerestaureerde, historische gebouwen. In de bebouwing langs de Ringvaart en in het voormalige politiebureau aan de Linnaeusstraat is horeca voorzien.

#### *Oostpoort-Midden*

Oostpoort-Midden omvat de volgende functies: stadsdeelhuis stadsdeel Oost, MuzyQ, CBK, Grand Café Genieten, basisschool de Kraal, het Bertholt Brecht Huis (incl. toekomstige supermarkt Vomar in de plint) en de Wethouder Verweijhal. Al deze functies zijn inmiddels actief. Uitsluitend de openbare ruimte dient nog definitief te worden aangelegd in dit deelgebied.

#### *Oostpoort-Oost*

Dit deelgebied is in zijn geheel nog niet ontwikkeld. Door de deelraad is op 14 mei 2013 de hernieuwde Stedenbouwkundige visie voor dit deel van Oostpoort vastgesteld. Dit wordt vooral een woonbuurt, met hogere bebouwing langs het spoor en eengezinswoningen daarachter. Tevens komen hier zorgwoningen voor ouderen en woningen voor mensen met de ziekte Huntington en een hospice. De CMA-zaal blijft staan en behoudt zijn horecabestemming. Ook in het voormalige dierenasiel op de zuid-oostelijke punt wordt horeca mogelijk.

## **Beleidskaders**

### **Beleidskader hogere overheden**

Op het plangebied zijn diverse beleidskaders van toepassing. De belangrijkste beleidskaders van het Rijk in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan Oostpoort zijn de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu. Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening van belang. In al deze documenten wordt het plangebied tot het stedelijk gebied van Amsterdam gerekend zonder dat hieraan enige ecologische of natuurlijke, beschermingswaardige waarden worden toegekend. De invloed van het beleid van de hogere overheden blijft daardoor beperkt tot de algemeen geldende, ruimtelijke kaders van dit beleid voor stedelijke gebieden.

## Lokale beleidskaders

### *Structuurvisie Amsterdam 2040*

Het belangrijkste lokale beleidskader wordt gevormd door de structuurvisie van de gemeente Amsterdam. De structuurvisie 'Amsterdam 2040' is vastgesteld op 16 februari 2011. In deze structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De centrale ambitie is de (verdere) ontwikkeling als succesvolle en leefbare kernstad in de metropoolregio. Het motto van de structuurvisie is: 'Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam'.

### *Doorwerking in bestemmingsplan*

De Structuurvisie stelt in het kader van de visie voor de uitrol van het centrumgebied voor het plangebied Oostpoort dat het te ontwikkelen deel wordt aangemerkt voor de functies Wonen-werken. Oostpoort sluit daarbij aan op de visie dat een groter deel van Amsterdam zich leent voor het ontwikkelen van stedelijke leefmilieus, met een grote bebouwingsintensiteit, appartementen en menging van functies. Daarnaast wordt het Oosterspoorplein bij het Muiderpoortstation aangeduid met een kwaliteitsimpuls pleinen. De ingrepen moeten leiden tot een succesvol stadsplein.

### *Stadsdeelbeleid*

Vastgesteld beleid van Stadsdeel Oost wordt, voor zover ruimtelijk relevant, vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Oostpoort en komt daarom in deze keuzenotitie niet aan de orde. Beleid wordt meegenomen indien dit is vastgesteld door het bestuur. In alle andere gevallen is het uitgangspunt dat bestaande rechten worden overgenomen.

## Ontwikkelingen

Onder ontwikkelingen worden bouw- en gebruiksiniciatieven verstaan, welke op dit moment actueel zijn of binnen afzienbare tijd (10 jaar) actueel worden. Het gaat niet over beleidsontwikkelingen of trends en evenmin om bouwplannen die al zijn vergund. Van belang is om aan te geven wanneer ontwikkelingen worden meegenomen. Hiervoor gelden twee uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt hierbij is dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen die voldoende voorzienbaar en concreet zijn, waarvan de haalbaarheid is aangetoond en waarvan de ontwikkeling de procedure van het gehele bestemmingsplan niet frustreert. Het tweede uitgangspunt is dat ontwikkelingen na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan niet meer worden meegenomen.

Ten tijde van het opstellen van de keuzenotitie spelen er buiten de Stedenbouwkundige visie geen concrete ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan is echter een momentopname. Er bestaat een kans dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Ook kan zijn dat bepaalde ontwikkelingen voorzienbaar zijn binnen de looptijd van het bestemmingsplan. Hiervoor kunnen flexibiliteitsbepalingen (wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting) worden opgenomen. Afhankelijk van het type ontwikkeling en de mate van concreetheid zal worden beoordeeld of de ontwikkeling in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en indien hij wordt mogelijk gemaakt, hoe hij wordt mogelijk gemaakt. De beoordeling inzake concreetheid, voorzienbaarheid en haalbaarheid vindt plaats in nauwe samenwerking met het Projectbureau Oost.

Plannen die al een planologische procedure hebben doorlopen en onherroepelijk zijn, worden één op één in het bestemmingsplan opgenomen. Ook plannen waarvoor een vergunning is verleend en die onherroepelijk zijn, worden één op één in het bestemmingsplan opgenomen.

### *MuzyQ*

Stadsdeel Oost is eigenaar van MuzyQ. Een verbreding van functies van het pand is wenselijk en de mater waarin dit mogelijk is, wordt onderzocht. Op basis van signalen uit de markt over de potentie van dit pand wordt gedacht aan een verbreding door de volgende functies: evenementen, detailhandel, kantoren en horeca. Ook de mogelijkheid voor het toevoegen van een hotelbestemming wordt onderzocht. De haalbaarheid van de verbreding van functies kan van invloed zijn op de keuze of bepaalde functies worden opgenomen in het bestemmingsplan Oostpoort. Indien blijkt dat een verbreding van functies haalbaar is dan wordt deze verbreding in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan meegenomen.

# Voorstel wijze van bestemmen

## 1- Bestemmen vergunde en gerealiseerde situatie

### ***Aanleiding***

Het vigerende bestemmingsplan Polderweggebied is deels een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van het Polderweggebied mogelijk te maken. Het geldende bestemmingsplan Polderweggebied is dan ook opgesteld op basis van meerdere stedenbouwkundige plannen en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Oostpoort. Het bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden die gebruikelijk zijn bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, maar niet bij conserverende bestemmingsplannen.

Het verschil in de wijze van bestemmen voor de bouwregels is dat bij een ontwikkeling het wenselijk is om bepaalde bouwmogelijkheden flexibel te houden. Hierbij moet gedacht worden aan flexibiliteit in de omvang van bouwvlakken, bouwhoogten en bebouwingspercentages. In een conserverend bestemmingsplan wordt qua wijze van bestemmen aangesloten op de bebouwing die daadwerkelijk is gerealiseerd/vergund.

### ***Geldende regeling***

Het vigerende bestemmingsplan Polderweggebied bevat voor de bestemmingen “Woningen c.a.(Wx)” en “Woningen c.a. en Centrumvoorzieningen (Wx+C)” wijzigingsbevoegdheden die uitsluitend toegepast mogen worden teneinde de bestaande en vergunde situatie, die is ontstaan na realisatie van het Polderweggebied, vast te leggen. Van deze wijzigingsbevoegdheden is tot op heden geen gebruik gemaakt. De reden hiervoor is dat het tussentijds opstellen van een wijzigingsplan voor de vergunde situatie teveel tijd en geld kost.

### ***Voorstel wijze van bestemmen***

In de praktijk hebben voornoemde wijzigingsbevoegdheden geen toegevoegde waarde, omdat er geen gebruik van wordt gemaakt. De reden hiervoor is dat het tussentijds opstellen van een wijzigingsplan voor de vergunde situatie teveel tijd en geld kost. Het bestemmen van de vergunde en bestaande situatie vindt doorgaans plaats bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Reeds gerealiseerde en vergunde bebouwing wordt in het nieuwe bestemmingsplan Oostpoort als zodanig bestemd.

### **Voorstel:**

- 1. Vergunde en gerealiseerde bebouwing waar mogelijk als zodanig bestemmen;**
- 2. Geen wijzigingsbevoegdheden opnemen voor het bestemmen van de vergunde en bestaande situatie na realisatie van het ontwikkelingsplan.**

## 2 – Gedeeltelijk wijzigen bestemming Oostpoort-Oost (plot 2)

### ***Aanleiding***

Op 14 mei 2013 heeft de deelraad de Stedenbouwkundige visie Oostpoort-Oost vastgesteld. In deze visie is de toekomstige ontwikkeling van Oostpoort-Oost opgenomen. Uit het vaststellen van de Stedenbouwkundige visie vloeit voort dat de gronden waarop de Gashouder van de Oostergasfabriek stond een andere functionele invullingen krijgen dan het vigerende bestemmingsplan. De Gashouder is reeds in een eerder stadium gesloopt. Op de gronden zijn in de Stedenbouwkundige visie woningen gepland van 3 tot maximaal 4 lagen. In het vigerende bestemmingsplan is voor een deel van de gronden een maatschappelijke bestemming opgenomen, waarbinnen de realisatie van woningen niet mogelijk is.

### ***Geldende regeling***

De gronden waarop de voormalige Gashouder van de Oostergasfabriek stond, hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen (Mx)”. De toelichting van het vigerende bestemmingsplan vermeldt dat een culturele invulling in de Gashouder wordt voorzien. Een kantoorfunctie wordt eveneens aanvaardbaar geacht. Gestreefd wordt naar behoud van het gebouw indien dit financieel haalbaar is. Onder maatschappelijke voorzieningen worden



overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve, sport- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen alsmede ondergeschikte horeca verstaan.

### ***Akoestisch onderzoek***

De Wet geluidhinder merkt woningen aan als een geluidgevoelige functie. Om de functie wonen mogelijk te maken, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit akoestisch onderzoek op basis van de Stedenbouwkundige visie is gebleken dat de functie wonen op de gronden van de voormalige Gashouder mogelijk is. Wel moeten voor sommige percelen hogere waarden worden verleend.

### ***Voorstel wijze van bestemmen***

De Stedenbouwkundige visie voorziet in de realisatie van woningen op deze gronden. Om uitvoering te geven aan de Stedenbouwkundige visie is het wijzigen van het juridisch-planologisch kader voor deze gronden noodzakelijk. Hiermee worden de mogelijkheid om de functies maatschappelijke voorzieningen en kantoor geschrapt. Tevens dient het bouwvlak te worden aangepast aan de Stedenbouwkundige visie. Het kenmerkende ronde bouwvlak voor de voormalige Gashouder wordt hierdoor gewijzigd. In het bouwvlak wordt een hoogtescheidingslijn aangebracht vanwege het verschil in maximale bouwhoogte tussen de gronden met laagbouw en hoogbouw. Om die reden wordt de volgende wijze van bestemmen voorgesteld.

#### **Voorstel:**

- 1. Het bouwvlak voor de gronden van de voormalige Gashouder aanpassen op basis van de Stedenbouwkundige visie, d.d. 14 mei 2013 door een rechthoekig bouwvlak op te nemen en deze samen te voegen met de aangrenzende bouwvlak waarbinnen reeds de bestemming Wonen is toegestaan.**
- 2. De maximum bouwhoogte van dit bouwvlak voor de gronden waarop conform de Stedenbouwkundige visie hoogbouw wordt gerealiseerd 22 m;**
- 3. De maximum bouwhoogte van dit bouwvlak voor de gronden waarop conform de Stedenbouwkundige visie laagbouw wordt gerealiseerd 15 m.**

## **3 – Bebouwen van tuinen**

### ***Aanleiding***

In een bestemmingsplan worden regels opgesteld voor twee typen bouwwerken, namelijk;

1. gebouwen en
2. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Een gebouw wordt gedefinieerd als een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Door deze definitie vormt de categorie 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' een restcategorie. Alles wat geen gebouw is, valt onder deze categorie.

In het vigerende bestemmingsplan Polderweggebied 2003 is een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming "Tuinen (T)". Bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij de bestemming "Tuinen" moet worden gedacht aan speeltoestellen, vlaggenmasten, overkappingen, standbeelden, fontein en etc. Het huidige maximum bebouwingspercentage is omslachtig in de toetsing en handhaving en kan rechtsongelijkheid voor burgers veroorzaken.

### ***Geldende regeling***

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in twee regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. Maximum bouwhoogte 2 m;
2. Maximum bebouwingspercentage 2%.

Voor de volledigheid wordt ook de geldende regeling voor gebouwen in de bestemming "Tuinen" uiteengezet:

1. Maximum bebouwingsoppervlakte 9 m<sup>2</sup> per tuin;
2. Maximum bouwhoogte 3 m.

### ***Toetsing en handhaving***

De maximum bouwhoogte is eenvoudig te toetsen en te handhaven. Het maximum bebouwingspercentage daarentegen geldt niet per perceel, maar voor de gehele bestemming "Tuinen"

in het plangebied. Dit betekent dat 2% van de oppervlakte van alle gronden in het gehele plangebied die als "Tuin" zijn bestemd mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij een aanvraag dient te worden nagegaan wat op dat moment het percentage is aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde op alle gronden die als "Tuinen" zijn bestemd. Deze berekening vergt onevenredig veel archiefonderzoek.

Daarnaast kan in theorie het maximum percentage aangewend zijn door enkele aanvragers, waardoor overige grondeigenaren geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen realiseren. Dit laatste werkt rechtsongelijkheid in de hand. Overigens is het de vraag of dit geval zich voor zal doen gezien het beperkte aantal aanvragen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### ***Voorstel wijze van bestemmen***

Voorgesteld wordt om geen maximum bebouwingspercentage voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te nemen voor de gronden die in het bestemmingsplan Polderweggebied 2003 zijn bestemd als "Tuin". Voor de regels voor gebouwen in tuinen voor de eerder genoemde gronden wordt voorgesteld om de vigerende regeling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Voor de tuinen in Oostpoort-Oost wordt een regeling opgenomen die voortvloeit uit de stedenbouwkundige visie voor Oostpoort-Oost.

<p><b><u>Voorstel:</u></b> <b><u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u></b> 1. <b>Geen maximum bebouwingspercentage voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opnemen;</b> 2. <b>Maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.</b></p> <p><b><u>Gebouwen:</u></b> 1. <b>Maximum oppervlakte 9 m<sup>2</sup> per perceel;</b> 2. <b>Maximum bouwhoogte 3 m.</b></p>
--

## **Grondexploitatie**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft de (deel)raad voor om bij een voorgenomen bouwplan (\*) een grondexploitatieplan vast te stellen. Een voorgenomen bouwplan wordt door een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan) mogelijk gemaakt. Daarvan kan worden afgeweken als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- het totaal van de exploitatiebijdrage lager dan € 10.000,- is;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

*\* Het betreft hier een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).*

#### ***Conserverende delen***

In de conserverende delen van het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan voor deze delen is dan ook niet noodzakelijk.

#### ***Ontwikkeling Oostpoort-Oost***

In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Oostpoort-Oost mogelijk gemaakt. Vanwege de leeftijd van het huidige bestemmingsplan zal opnieuw de planologische haalbaarheid van Oostpoort-Oost moeten worden aangetoond. Hierbij dient ook de economische haalbaarheid te worden aangetoond. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van erfpacht, gebaseerd op een onderliggende grondexploitatie.

## **Procedure**

Na vaststelling van de keuzenotitie zal er een openbare kennisgeving worden gepubliceerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld en zal op basis van artikel 3.1.1. Bro aan de overlegpartners toegestuurd worden voor reactie. Wettelijk verplichte overlegpartners zijn onder meer de inspectie Leefomgeving en Transport, Provincie en Waternet. Op basis van de reacties van de overlegpartners en eventuele ambtshalve wijzigingen, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Elk bestemmingsplan wordt voorbereid op grond van de Wro waarbij een ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Conform de door de Wro voorgeschreven bestemmingsplanprocedure zal eenieder in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij zal tevens een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van de zienswijzen zal het plan ter vaststelling aan de deelraad worden aangeboden.

# Bijlage 1

## Memo

# Het bestemmingsplan, de opgave in stadsdeel Oost

### Waarom nieuwe bestemmingsplannen?

#### *Wet ruimtelijke ordening*

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) stelt bestemmingsplannen verplicht voor het hele gemeentelijke grondgebied. Deze moeten elke 10 jaar worden vastgesteld. De wet voorziet in een 'overgangperiode' van 5 jaar waardoor per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen geactualiseerd dienen te zijn (welke dan maximaal 10 jaar oud mogen zijn). Voor zover bestemmingsplannen niet of niet elke 10 jaar worden geactualiseerd (vastgesteld), volgt de sanctie direct uit de wet: er mogen dan geen leges meer in rekening worden gebracht voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen geven ook aanleiding om bestemmingsplannen te actualiseren om daarmee een actueel toetsingskader te hebben. Samen met de verplichting uit de wet vormt dit de aanleiding bestemmingsplannen in stadsdeel Oost te actualiseren.

### Hoe maakt het stadsdeel nieuwe bestemmingsplannen?

#### *Bindende regels*

Een nieuw bestemmingsplan betekent nieuwe bindende regels over waar gebouwd mag worden en hoe gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Deze regels zijn bindend voor bewoners, ondernemers en voor het stadsdeel zelf.

Het bestemmingsplan bestaat uit een drie onderdelen: de planregels, de verbeelding en een toelichting. De belangrijkste onderdelen vormen de planregels en de verbeelding, omdat deze een juridische status hebben. De planregels en verbeelding worden altijd in onderlinge samenhang gelezen.

Het bestemmingsplan vormt aan de ene kan een weigeringsgrond voor (bouw)plannen die niet in het bestemmingsplan passen. Aan de andere kant kunnen (bouw)plannen die wel in het bestemmingsplan passen niet geweigerd worden. De regels van een bestemmingsplan zijn daarmee bindend voor het afgeven van bijvoorbeeld omgevingsvergunningen.

#### *Keuzenotitie*

Om tot de juiste gebruiks- en bouwregels te komen wordt voor de meeste bestemmingsplannen een aantal beleidskeuzes gemaakt die inspelen op onder andere maatschappelijke en economische ontwikkelingen en geldend beleid. Deze beleidskeuzes worden beschreven in een keuzenotitie welke door de stadsdeelraad wordt vastgesteld. Het doel van deze keuzenotitie is om in een vroeg stadium uitgangspunten te formuleren voor het nieuwe bestemmingsplan. De keuzenotitie wordt vervolgens vertaald in een bestemmingsplan.

### Wat is een bestemmingsplan?

#### *Toelatingsplanologie*

Een bestemmingsplan regelt feitelijk twee zaken: bouwen en gebruik van gronden. Het bestemmingsplan geeft bindende regels over het bouwen en het gebruik, maar kan burgers of overheid tot niets verplichten. Omdat een bestemmingsplan geen dwingend instrument is, maar bouwen en gebruik 'toelaat', kan een bepaald gebruik of een bepaalde bouwhoogte niet middels een bestemmingsplan afgedwongen worden. Wel moet altijd aangetoond worden dat de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt uitvoerbaar zijn. Dit wil in de praktijk echter niet zeggen dat ook alle mogelijkheden in bouwen en gebruik in de planperiode van 10 jaar benut worden of benut moeten worden.

Ook betekent dit dat het opnemen van eisen ten aanzien van bijvoorbeeld vormgeving, materiaalgebruik, beloopbaarheid van daken e.d. niet thuishoren in het bestemmingsplan en zeker niet afdwingbaar zijn. Deze aspecten zijn niet ruimtelijk relevant en worden via andere instrumenten (zoals welstand en subsidies) geregeld.

Samenvattend: het bestemmingsplan laat een bepaald volume aan bebouwing toe en regelt welk gebruik is toegestaan. De concrete invulling, detaillering en uitvoering wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

### *Bestemmingen*

Elk stuk grond heeft een bestemming. Die bestemming kan Wonen zijn maar ook bijvoorbeeld Gemengd, Verkeer of Groen. Binnen zo een bestemming zijn regels opgenomen over bouwen en gebruik. Zo is in de bestemming Wonen vaak geregeld dat daar alleen gewoond mag worden en is ten aanzien van het bouwen vaak een maximum bouwhoogte opgenomen. In een gemengde bestemming is een menging van functies mogelijk. In een bestemmingsplan wordt vaak heel nauwkeurig vastgelegd binnen welke grenzen gebouwd mag worden en hoe hoog gebouwen en andere bouwwerken mogen zijn. Ook kan geregeld worden hoe groot een winkel of een bedrijf mag zijn.

### **Wat regelt een bestemmingsplan?**

Het bestemmingsplan vindt zijn juridische grondslag in de Wro. De Wro vereist dat het bestemmingsplan (en elk ruimtelijk plan) voldoet aan "goede ruimtelijke ordening". Om hieraan te voldoen, is het aantonen van de haalbaarheid van het bestemmingsplan noodzakelijk en mogen alleen ruimtelijk relevante aspecten geregeld worden in een bestemmingsplan.

### *Gebruik*

Er mag in het kader van goede ruimtelijke ordening onderscheid aangebracht worden in bijvoorbeeld functies als dit onderscheid ruimtelijk relevant is. Dit aspect vertaalt zich bijvoorbeeld in een onderscheid tussen soorten (categorieën) horeca en een onderscheid in functies (maatschappelijk vs. wonen en bedrijven vs. detailhandel). Welke specifieke vorm van dienstverlening wenselijk is, regel je niet in een bestemmingsplan. Ook regelt het bestemmingsplan niet welke branche van detailhandel in een bepaalde straat wenselijk is. Bij bedrijven ligt dit anders omdat daar de mate van (milieu) hinder voor de omgeving een belangrijke rol speelt. Er wordt in het bestemmingsplan bepaald welke mate van hinder als acceptabel wordt geacht in een buurt.

### *Bouwen*

Ook is het bepalen van maximale bouwhoogte ruimtelijk relevant en kan in het bestemmingsplan de locatie van gebouwen worden bepaald. Wanneer meer flexibiliteit gewenst is, kan bijvoorbeeld bepaald worden dat binnen een bestemmingsvlak een gebouw van een maximum omvang is toegestaan. Dat staat de exacte locatie niet vast, wel de maximale afmetingen. Zoals eerder gesteld kan niet afgedwongen worden dat een gebouw ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

### *Digitalisering en standaarden*

Om bestemmingsplannen in Nederland met elkaar te kunnen vergelijken zijn er standaarden afgesproken waar iedere gemeente zich aan moet houden. Deze afspraken gaan over onder andere de naamgeving van bestemmingen, de regels en de verbeelding ervan. Ook is de gemeente vanaf 1 januari 2010 verplicht om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen, beschikbaar te stellen en raadpleegbaar te maken.