

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel
Geuzenveld-Slotermeer
Postbus 67018
1060 JA AMSTERDAM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E RO_West@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
20 augustus 2009

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 09.3771

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord

Geuzenveld-Slotermeer	
Ontv.	21 AUG 2009
Reg.nr	2009/1565/10744
Archief Exemplaar	

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw brief van 28 juli jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een 40 bar regionale (rood) en een 66,2 bar hoofd (blauw) aardgastransportleiding van ons bedrijf. Naast deze Gasunie leidingen is in de kleur groen de ASP leiding aangegeven welke geruime tijd door Gasunie is beheerd. Heden ten dage ligt dit beheer geheel bij Amsterdam Schiphol Pijpleiding C.V. gevestigd aan de Oude Vijfhuizerweg te Schiphol.

Mocht u omtrent de Gasunie leidingen over digitale informatie wensen te beschikken, dan kunt u hieromtrent een verzoek indienen bij ondergetekende; g.a.westmaas@gasunie.nl

Voor de betreffende leidingen is aan een strook grond ter weerszijde van de leiding de dubbelbestemming "Leiding-Gas" en "Leiding-Leidingstrook" toegekend waarbinnen het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer zijn toegestaan. Uit de ingetekende verbeelding is op te maken dat beide bestemmingen nog niet op geheel juiste wijze over de aanwezige leidingen is geprojecteerd.

Wij verzoeken u dan ook de bestemming "Leiding-Gas" alsook "Leiding-Leidingstrook" zodanig over de leidingen te projecteren dat deze voor een regionale leiding reikt tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor een hoofd aardgastransportleiding reikt tot 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 20 augustus 2009

Ons kenmerk: TAJW 09.3771

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord

Zoals in hoofdstuk 6.5 "Externe Veiligheid" staat verwoord, gaat men voor wat betreft de veiligheidsafstanden die horen bij aardgastransportleidingen nu nog uit van de vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de thans vigerende circulaire. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

Wanneer we uitgaan van het nieuwe EV-beleid komen we tot de volgende afstanden.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerpdruk in bar	Belemmerde strook	1 % Letaliteitsgrens *	100 % Letaliteitsgrens *
W-534-01	16"	40	4 meter	170 meter	80 meter
A-561	30"	66,2	5 meter	380 meter	160 meter

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour):

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Toelichting 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour):

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand bijdraagt aan een verhoging van het GR.

Mocht u ondanks het groene karakter van de bestemmingen een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) willen opstellen dan kan Gasunie op basis van leiding- en omgevingsdata deze berekening voor u maken. V.w.b. het aanleveren van omgevingsdata verwijzen wij u naar het bijgesloten PDF-document getiteld "eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 4". De omgevingsdata kunt u sturen naar onze tracébeheerder de heer: H.D. Koers te Waddinxveen e-mail: h.d.koers@gasunie.nl. Tevens kunt u deze persoon benaderen voor eventuele verdere vragen omtrent de groepsberekening.

Wij verzoeken u binnen hoofdstuk 6.5 "Externe Veiligheid" van de toelichting aan te vullen met bovenstaande informatie.

Tevens wordt in dit zelfde hoofdstuk in lid 6.5.3 "Resultaten" onder het kopje "Zakelijk rechtzone" aangegeven dat voor alle vier de leidingen een zakelijk rechtzone geldt van 5 meter ter weerszijde van de leiding. De door u gebruikte term "zakelijkrecht strook" is niet de meest geëigende term om op te nemen in een bestemmingsplan. De zakelijkrecht strook suggereert onder andere dat wij ter plaatse een zakelijk recht hebben gevestigd. Dit is niet het geval. Ook sluiten wij geen zakelijk recht af over een beperkte breedte ter weerszijden van onze leiding. Wij verzoeken u de term "zakelijk rechtzone" te vervangen voor "belemmerde strook". Zoals in de hierboven afgebeelde tabel staat aangegeven hebben de leidingen geen gelijke breedte van de belemmerde strook maar is onderscheidt aangebracht tussen een regionale leiding (4 meter) en een hoofd aardgastransportleiding (5 meter).

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 20 augustus 2009

Ons kenmerk: TAJW 09.3771

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord

In artikel 14 "Leiding-Gas" en artikel 15 "Leiding-Leidingstrook" onder lid 2 van de "Bouwregels" wordt bepaald dat op en onder de voor gasleiding aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

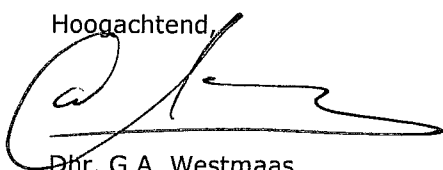
Voor de markering van onze ondergrondse leidingen wordt veelal gebruik gemaakt van zogenaamde vliegpalen. Deze markeringspalen dienen vanuit de lucht zichtbaar te zijn en hebben derhalve een hoogte van 3 meter.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport verzoeken wij u deze hoogte bepaling te verruimen naar een bouwhoogte van 3 meter.

Voorts wordt binnen lid 4 van de eerder genoemde artikelen bepaald dat binnen de op de kaart als zodanig aangewezen gronden het uitvoeren van een aantal werkzaamheden zonder vergunning niet uitgevoerd mogen worden. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Wij verzoeken u daarom lid 4 van beide artikelen zodanig uit te breiden dat de werkzaamheden 'het indrijven van voorwerpen in de bodem', uitgevoerd binnen een zone van 4 casu quo 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan

Hoogachtend,



Dhr. G.A. Westmaas

Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Verbeelding bestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord;

ProRail

Geuzenveld-Slotermeer	
Ontv.	27 AUG 2009
Reg.nr	
Archief Exemplaar	

Gemeente Amsterdam
 Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer
 Sector Ruimtelijk Beheer
 De heer P. Dikken
 Postbus 67018
 1060 JA AMSTERDAM

Datum 24 augustus 2009
 Uw kenmerk
 Ons kenmerk RV/PV/1534663/35-204
 Bijlage(n)
 Onderwerp Reactie op voorontwerp
 bestemmingsplan

Behandeld door P.W.J. Verheij
 Telefoonnummer 020 201 45 85
 Faxnummer 020 201 44 94

Geacht college,

Inframanagement
 Randstad Noord, MJB

Bezoekadres
 De Driehoek
 De Ruyterkade 4
 1013 AA Amsterdam

Postadres
 Postbus 2520
 1000 CM Amsterdam
 www.prorail.nl

Het voorontwerpbestemmingsplan "Osdorperbinnenpolder-Noord", dat wij van u ontvingen ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ad 6.2.2 Geluid, resultaten onderzoeken.

Langs het plangebied loopt de spoorweg Amsterdam- Haarlem, waarlangs een zone van 400 meter ex artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is gelegen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen deze zone. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk binnen genoemde zone. De opname van deze nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag echter niet leiden tot aantasting van de beschikbaarheid van de spoorweg, gebaseerd op het huidige en het toekomstig voorzienbaar vervoer.

Nu u in het voorontwerpbestemmingsplan geen aandacht hebt besteed aan dit aspect, is het voor ons niet mogelijk om te beoordelen of u de belangen van de spoorweg voldoende hebt meegewogen bij het ontwerpen van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u alsnog een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. De voor het akoestisch onderzoek benodigde gegevens kunt u verkrijgen bij de heer J. Lafeber, van de afdeling Capaciteitsontwikkeling van ProRail, bereikbaar onder telefoonnummer 030-2356277. Wij zien het resultaat van uw belangenafweging graag alsnog terug in het voorontwerpbestemmingsplan.

Ad Externe Veiligheid, 6.5.3 Resultaten

Over de naast het plan gelegen spoorweg vindt nu en in de toekomst vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt nieuwe kwetsbare en of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk. Dit kan gevolgen hebben voor de huidige en toekomstige beschikbaarheid van de spoorweg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

U geeft op bladzijde 39 aan dat u dit nog nader zult gaan onderzoeken.

Voor het omgaan met externe veiligheid kunt u gebruik maken van de Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". De in deze circulaire genoemde vervoersstromen kunt u verkrijgen bij

ProRail

Pagina 2/2

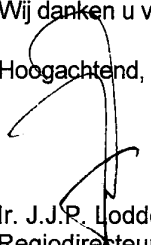
Ons kenmerk RV/PV/1534663/35-204

de heer J. Lafeber, van de afdeling Capaciteitsontwikkeling van ProRail, bereikbaar onder eerdergenoemd telefoonnummer.

Nu de toetsing aan de normen voor externe veiligheid nog niet heeft plaatsgevonden, is het voor ons niet mogelijk om te beoordelen of u de belangen van de spoorweg voldoende hebt meegewogen bij het ontwerpen van het bestemmingsplan. Wij zien het resultaat van uw belangenafweging graag alsnog terug in het voorontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat de beschikbaarheid gebaseerd op het huidige en het toekomstig voorzienbaar vervoer niet mag worden aangetast.

Wij danken u voor het geboden overleg.

Hoogachtend,


Ir. J.J.P. Lodder
Regiodirecteur
ProRail Regio Randstad Noord

Datum

Ons kenmerk 2009-55779

Onderwerp Reactie op voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder
stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer, Amsterdam (art.3.1.1.Bro)

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer
t.a.v. de heer P.Dikken
Postbus 57129
1040 BA Amsterdam

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door mr.H.T. Ziengs
E-mail ziengsh@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4626

Uw kenmerk

Geachte heer Dikken,

Op 29 juli 2009 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen, zoals die zijn vastgelegd in ons Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009.

Planinhoud

Het plangebied maakt deel uit van het gebied de Tuinen van West, dat ontwikkeld gaat worden als open groen-recreatief uitloopegebied voor het westelijk deel van Amsterdam.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor een deel bieden de vigerende bestemmingsplannen (bestemmingsplan De Eendracht en bestemmingsplan Haven en recreatiegebied West) al de mogelijkheden om de voorgenomen functies te realiseren.

Reactie

In het streekplan Noord-Holland Zuid is een groot deel van de Tuinen van West aangeduid als recreatiegebied.

Het streekplan geeft aan dat voor het gebied van de Westrand nog een nadere ruimtelijke afweging moet plaatsvinden over de afslag vanaf de Westrandweg (WRW) en over groene of stedelijke ontwikkelingen.

Wij hebben besloten de streekplanherziening Westrandweg/Westrandscheg en de uitwerking van het Structuurplan Amsterdam "Kiezen voor Stedelijkheid" te integreren in één document : Herziening/Uitwerking voor de Westrand Amsterdam.

Delen van de Tuinen van West zijn aangewezen als onderdeel van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur en ook van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur.

Naast natuurontwikkeling biedt genoemd plan(Herziening/Uitwerking) ook mogelijkheden voor recreatieve ontwikkeling.

Wij beoordelen het bestemmingsplan voorts in relatie tot het ontwikkelingsplan De Groene AS en het daarop gebaseerde uitvoeringsprogramma 2006-2010.

Vanuit het oogpunt van De Groene AS zijn er bij ons geen bezwaren tegen het bestemmingsplan.

Delen van de te realiseren Groene AS worden juist door dit bestemmingsplan ruimtelijk vastgelegd.

Wij onderschrijven de uitgangspunten en doelstellingen voor dit plangebied. Het plan voorziet in de realisatie van een gebied met recreatie, horeca, sportmogelijkheden en een volkstuinenpark nieuwe stijl. Deze ontwikkelingen vinden met name plaats aan de oostkant en nabij het terrein dat bekend staat als "1800 Roeden".

In het meer westelijk deel van de polder is sprake van omvorming van agrarisch gebied naar een natuurgebied(Kluut 2) , dat wordt aangelegd ter compensatie van de aanleg van de Westrandweg en de doorsnijding van die weg door het nu reeds bestaande gebiedje Kluut 1.

Aanvullend worden er enkele bospercelen aangelegd langs het toekomstige wegtracé van de WRW.

Deze natuurgebieden zijn onderdelen van De Groene AS.

De nu beoogde functies achten wij gelet op het vorenstaande dan ook passend.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Het stadsdeel heeft gekozen voor een globale planopzet, waardoor bij de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied een zekere mate van flexibiliteit bestaat. De functionele eisen en randvoorwaarden zijn duidelijk aangegeven voor ieder deelgebied, waardoor voldoende rechtszekerheid is geboden.

Aan de hand van hetgeen in de regels is gesteld zal de concrete inrichting verder

vorm krijgen in de daarbij op stadsdeelniveau te voeren procedures.

Wij merken in dit verband nog wel op, dat in het plan niet nader is ingegaan op de relatie van met name het realiseren van enige "rode" ontwikkelingen, zoals een hotel met ten hoogste 50 kamers, tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009, het daarin opgenomen verstedelijkingsverbod en de eventueel te volgen ontheffingsprocedure.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ons verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

unitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

Bezoekadres
Osdorplein 1000
1068 TG Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Telefoon 020 518 0800
Fax 020 619 9426
www.osdorp.amsterdam.nl

Retouradres: SDO, Postbus 90460, 1006 BL Amsterdam

db stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer
t.a.v. mw. Vania Stonner
sector ruimtelijk beheer
Postbus 67018
1060 JA AMSTERDAM

Datum	15 september 2009
Ons kenmerk	SDO 2009 nr. 3653
Behandeld door	Jan van der Vliet
Doorkiesnummer	020 518 0858
E-mail	jvdvliet@osdorp.amsterdam.nl
Onderwerp	reactie overleg ex artikel 3.1.1. Bro voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord

Geachte mevrouw Stonner,

Naar aanleiding van uw brief van 27 juli, uw kenmerk 2009/953, willen wij graag gebruik maken van de geboden mogelijkheid tot het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Osdorperbinnenpolder-Noord.

1. Algemeen

Het bestemmingsplan hebben wij vooral getoetst aan de volgende twee hoofdpunten:

1. Het bestemmingsplan moet het planologisch kader bieden voor om uitvoering te kunnen geven aan het programma van eisen Tuinen van West. In het programma van eisen zijn mogelijke ontwikkelingen opgenomen waarvan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog niet is vastgesteld. Dit betekent dat het plan nog voldoende flexibel moet zijn om hierop te kunnen inspelen.
2. Het gebied Tuinen van West behelst het gebied binnen de stadsdelen Osdorp en Geuzenveld-Slotervaart. Formeel moeten hiervoor nog twee bestemmingsplannen worden vastgesteld. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan voor het Geuzenveld-deel aansluit op het bestemmingsplan Osdorperweg e.o.

2. specifieke opmerkingen

Hieronder geven wij op onderdelen onze opmerkingen:

De plankaart

- n** De grens van het plangebied op de plankaart sluit bij de noordoostkant niet aan op de grens van het ontwerp-bestemmingsplan Osdorperweg e.o.
- n** Op de plankaart moet een rioolpersleiding worden toegevoegd.

De toelichting

Hieronder geven wij per hoofdstuk onze opmerkingen op de concept-toelichting en concept-regels van het plan. Dit moet worden gezien als aandachtspunten die wij willen meegeven om de inhoud van het bestemmingsplan te verbeteren.

Hoofdstuk 1 Inleiding

blz. 2 stuurgroep TvW stopt in 2006, lijkt net of er geen projectorganisatie meer van belang is.

blz. 3. bovenste alinea: Nader aangeven wat de betekenis is van ontwikkelingsgericht karakter met oog op de opzet van je planvorm. Hier moet duidelijk gemaakt worden op welke onderdelen je in het plan nog flexibiliteit wilt behouden, omdat een aantal zaken aangevuld/uitgewerkt moeten kunnen worden en nog overeenstemming moet worden bereikt met de marktpartijen die de bestemming moeten realiseren.

blz. 4: Bij de planopzet hebben wij behoefte aan een toelichting over de wijze waarop het beeldkwaliteitplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Plankader

blz. 7: De beschrijving van afbeelding 3 moet beter aansluiten op hetgeen je op de afbeelding ziet.

blz. 9: Hier staat dat de Osdorperweg een waterkerende functie had. Juridisch heeft de Osdorperweg deze status nog steeds. Het is goed om dat hier te vermelden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

blz. 13: Het beleidskader op rijksniveau moet in elk geval worden aangevuld met de toevoeging van de Rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem voor het gebied van Tuinen van West, de hiertegen ingediende zienswijze en de consequenties hiervan voor de gebiedsontwikkeling.

blz. 20: Bij het gemeentelijk beleid missen wij een beschrijving van de wijze waarop de bebouwing voor recreatieve voorziening past binnen het geldende toetsingskader voor de Hoofdgroenstructuur. Voorts ingaan op het lopende proces van de structuurvisie Amsterdam en provincie en de gewenste aanpassing van het toetsingskader Hoofdgroenstructuur. Bij het programma van Eisen Tuinen van West wordt melding gemaakt van de moties die in de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hier mist de link over de wijze waarop de moties worden verwerkt en de consequenties hiervan in het bestemmingsplan.

blz. 24: Ten aanzien van het sportpark De Eendracht Nieuwe Stijl (midden in tekst) is aangegeven dat*"Daarmee is de optimale situering.....opnieuw ter discussie komen staan"*. Hoe verhoudt zich dat tot pag. 61/62 van PvE?

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

blz. 27: Net onder de afbeelding 10: Bij beleidsintentie moet niet alleen de recreatieve formule voor de Tuinen van West, maar maar ook de formules voor Natuur en landschap worden genoemd horen er ook bij.

blz. 27: Puccini zit niet in het PvE (was er nog niet toen het geschreven werd). Als dit instrument onderdeel is van het planologisch juridisch instrumentarium moet dat wel worden aangegeven hoe dit kan worden ingevuld (budget, beslissingsbevoegdheid e.d.)

blz. 28: Bij stedenbouwkundige aspecten moet worden aangegeven dat landschappelijke kwaliteiten deels niet worden behouden, onder verwijzing naar de uitkomsten van de discussies in het BKP. Dit geldt in elk geval voor het aspect "het openhouden van het landschap". Het gaat hier om het omschrijven van de gekozen andere landschappelijke kwaliteiten.

blz. 28: Kluut II extensief recreatief medegebruik. Daar is nou juist allerlei discussie over. GS wil meer recreatief medegebruik dan RWS en dan Groene AS wil. De vogels hier hebben rust nodig.

blz. 28: luchtfilterstrook: evt. recreatief medegebruik, , en verwacht er weinig van, maar in PvE staat openbare recreatieve paden

Hoofdstuk 9 Natuurtoets

Blz. 48: In hoofdstuk 9 wordt er gesproken over de natuurtoets van juni 2009. De natuurdoelen zijn hier niet genoemd. Wij wijzen er op dat in deze toets alleen de veldgegevens zijn gebruikt van de het natuurloket en van de DRO, alsmede de natuurtoets van het rapport Westrandweg (2004). Deze laatste gegevens zijn verouderd. De vogelvisie is niet gebruikt terwijl deze wel in de PvE als onderliggend document is genoemd. Ook de beschrijving van het onderzoek Westrandweg is te globaal en verouderd. Er mist een beschrijving van de mogelijke alternatieven.

Blz. 49: De beschrijving van de regelgeving in hoofdstuk 9.2 is onvolledig.

Blz. 50: In hoofdstuk 9.3 wordt een aantal keren als resultaten van onderzoeken gemeld dat "De gunstige staat van instandhouding van de in het onderzoekgebied voorkomend zoogdieren/ vogelsoorten / amfibieënsoorten / vis- en reptielsoorten / plantensoorten komt niet in gevaar" De melding van dit resultaat maakt een nadere onderbouwing noodzakelijk om deze conclusies al te kunnen trekken voordat de plannen officieel zijn uitgewerkt.

Blz 52: De beschrijving van de algemene zorgplicht hoofdstuk 9.4 is een standaard natuurtoets verhaal. De vraag is wat de planologische betekenis is van deze standaardbeschrijving van de natuurtoets.

De bouwregels:

Wij hebben vernomen dat er vanuit andere reacties op het concept-plan al de zorg is uitgesproken of de regels van de bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief algemene ontheffingsregels) voldoende flexibiliteit bieden om het vastgestelde programma van eisen binnen de planperiode te kunnen realiseren. Wij delen deze zorg. Het plan moet hierop nader worden doorgelopen.

In dit verband vragen wij aandacht voor de volgende specifieke regels:

- blz. 12, onder groen vallen ook kinderboerderijen. De vraag hierbij is of 25m2 bebouwing wel voldoende is.
- blz. 12: bruggen in het groen mogen 10 meter hoog zijn. De vraag is of deze maat weer niet te omvangrijk is.
- blz. 14 en 15 etc: De bouwregels voor de verschillende gebouwen leggen de bouwhoogte en de goothoogte vast. Is hiermee voldoende gewaarborgd dat overeenkomstig het BKP platte daken niet zijn toegestaan?

- blz. 15. natuur: Als je extensief recreatief medegebruik binnen een natuurbestemming mogelijk wil maken is het dan niet noodzakelijk voor deze bestemming ook de mogelijkheid te bieden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een bruggetje e.d.
- blz. 16: De vraag is hier of je niet alleen voor het verlagen, maar ook voor het verhogen van het waterpeil een aanlegvergunning moet eisen.
- blz. 17: Bij de vraag is of de specifieke functieaanduidingen binnen de bestemming "Recreatie" zo specifiek moeten worden bestemd voor bijv. geitenboerderij, zelfpluktuin, kampeerboerderij, leisure voorzieningen (hotel, sauna). Dit geeft weinig mogelijkheden in te spelen op marktontwikkelingen en wellicht consequenties van de doorwerking van regels van de aanwijzing tot Rijksbufferzone. De vraag is om flexibiliteitsmogelijkheden in je plan.
- blz. 18: Hierbij is de vraag of je inderdaad 300 m2 bebouwing nodig hebt voor een zelfpluktuin.
- blz. 18: Voor de leisuregebouwen is een oppervlaktemaat geregeld (onder h: 2000 m2). Er is geen bouwhoogte/ goothoogte geregeld; hierdoor is het aantal lagen van het gebouw niet duidelijk.
- blz. 19, 8.1.1. Graag toelichten welke link er is tussen de bestemmingbeschrijving en de benodigde voorzieningen voor zorg en welzijn.
- blz. 40: 22.1.1. Bij het toestaan van windturbines via een ontheffing moet er wel een beleidmatige onderbouwing gemaakt kunnen worden met het BKP. De vraag is of dat past.
- blz. 40: 22.1.3. Hier staat een maat van 50 meter voor het overschrijden bouwgrenzen voor uitkragingen, erkers en balkons? Waarschijnlijk moet dat 50 cm zijn.

Wij zijn gaarne bereid de hierboven gemaakte opmerkingen in een nadere overleg toe te lichten. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer Freek van Beek, jurist van de afdeling Ruimtelijke en Beleid (doorkiesnummer 5180855).

Met vriendelijke groet,
namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Osdorp,

mw. T. Sommeijer
hoofd afdeling Ruimtelijke Ordening en Beleid

Bijlage

blz. 2 stuurgroep TvW stopt in 2006, lijkt net of er geen projectorganisatie meer van belang is

blz. 3. bovenste alinea: wat is een ontwikkelingsgericht karakter, kunnen er dan nog allerlei zaken aangevuld/uitgewerkt zonder dat we er zicht op hebben?

blz. 4: jij meldde een zeer gedetailleerd bestemmingsplan, maar hier staat betrekkelijk globale bestemmingen en dat blijkt ook wel uit de regels. Geen eindeloze opsommingen en onderverdelingen. Maar hoe wordt dan voldaan aan BKP?

blz. 7: beschrijving van afbeelding 3 sluit niet aan bij wat ik zie op afbeelding 3

blz. 9: Osdorperweg heeft nog steeds een waterkerende functie, dat merken we maar al te goed nu we een fauna passage door de Osdorperweg willen aanleggen.

blz. 13: 3.1.1. zou hier niet een verwijzing naar de bufferzones horen?

blz. 20: hier staat dat al een motie duurzaamheid aan PvE is toegevoegd en daar wordt op ingespeeld. De link moet wel gelegd.

blz. 24: sportpark, midden in tekst. Daarmee is de optimale situering.....opnieuw ter discussie komen staan. Hoe verhoudt zich dat tot pag 61/62 van PvE?

blz. 27: net onder plaatje: beleidsintentie... de recreatieve formule TvW, maar TvW is meer dan alleen een recreatieve formule. Natuur en landschap horen er ook bij.

blz. 27: Puccini zit niet in PvE, was er nog niet toen het geschreven werd.

blz. 28: eerste regels: landschappelijke kwaliteiten worden behouden, nou niet helemaal, zie de discussies in het BKP over openhouden van het landschap. Het krijgt andere landschappelijke kwaliteiten.

blz. 28: Kluut II extensief recreatief medegebruik. Daar is nou juist allerlei discussie over. GS wil meer recreatief medegebruik dan RWS en dan Groene AS wil. De vogels hier hebben rust nodig.

blz. 28: luchtfilterstrook: evt. recreatief medegebruik, , en verwacht er weinig van, maar in PvE staat openbare recreatieve paden

blz. 29: evenementen tot 12 x per jaar. geen moeite mee, maar waar is het op gebaseerd?

blz. 29 onderaan: sfeer: niet stedelijke voorzieningen, maar zaken als hotel en sportpark/Topsportpark zijn behoorlijk stedelijk lijkt me.

blz. 32: neem verbindingen naar Spaarnwoude mee

blz. 33. par. 3.3.6 = 3.3.7, maar wat betekent het feitelijk. Ook in regels wordt naar de bijlage verwezen, maar de beschreven functie staat er lang niet altijd in, basis voor discussie over aantallen parkeerplaatsen

blz. 40: een windmolen moet wind vangen. Als er bomen in de buurt zijn is 10 meter al gauw te laag. maak uitzondering tot 20 meter ipv 15.

blz. 45: waterstand 25 cm verhogen, maar ook het maaiveld. Daar lees ik niets over en dat heeft allerlei gevolgen.

blz 48: er loopt een herijking van de EHS, provincie heeft nog geen besluiten genomen. situatie als beschreven kan dus wijzigen.

blz. 50: laatste alinea: bomen langs Raasdorperweg????????????

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 020 552 7711
Fax 020 552 7777
info@dro.amsterdam.nl
www.dro.amsterdam.nl

Dagelijks Bestuur Stadsdeel Geuzenveld Slotermeer
t.a.v. Mevr. V. Stonner
Postbus 67018
1060 JA Amsterdam

Datum

Ons kenmerk

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Dhr. A. van Dongen/Mevr. C.W.C. Lauwers
7794
c.lauwers@dro.amsterdam.nl

Onderwerp

overleg ex art.3.1.1. BRO, voorontwerp bestemmingsplan "Osdorperbinnenpolder-Noord", stadsdeel Geuzenveld Slotermeer.

Geachte mevrouw Stonner,

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebben wij voor een reactie gekregen het voorontwerp van het bestemmingsplan "Osdorperbinnenpolder-Noord".
Het plan geeft aanleiding tot onderstaande opmerkingen.

1. Structuurplan

Het bestemmingsplan is getoetst aan het vigerende structuurplan (2003), in het bijzonder aan de Partiële herziening/uitwerking Westrand (2005), aan het Programma van Eisen Tuinen van West (2009) en aan het aanvullend toetsingskader voor de Hoofdgroenstructuur (2005).

Geconstateerd kan worden dat het plan in algemene zin past in het beleid zoals geformuleerd in bovengenoemde beleidsstukken.

2. Sportpark De Eendracht

In het toetsingskader voor de Hoofdgroenstructuur wordt gesteld dat in het sportpark maximaal 10% van het totale oppervlakte mag worden bebouwd. In het plan wordt uitgegaan van een maximaal oppervlak van 17.500 m2. Dit overschrijdt het genoemde percentage. In het PvE Tuinen van West wordt een oppervlakte van 15.500 vermeld. Gelieve het programma hierop aan te passen.

3. De 1800 Roeden

Onduidelijk is of dit bestemmingsplan uitgaat van opnieuw een uitbreiding van de horeca, sedert vaststelling van het nu nog vigerende bestemmingsplan voor dat gebied. De vraag rijst daarmee ook of, ten gevolge van een nieuwe uitbreiding, het parkeren op dit terrein eveneens wordt uitgebreid.

4. Recreatie

De Technische Advies Commissie heeft destijds een aanvraag voor uitbreiding de paardenverhuur afgewezen omdat het een naar binnengekeerd, niet-openbaar bedrijf betreft.

De voorgestelde verplaatsing is niet wenselijk, tenzij het bedrijf een openbaar karakter krijgt. Wij vragen u aan dit aspect aandacht te besteden.

5. Verkeer en parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een nieuwe verkeersverbinding vanuit het plangebied op de Haarlemmerweg. De Haarlemmerweg is eigendom van en in beheer bij Rijkswaterstaat.

Geadviseerd wordt de nieuwe aansluiting op deze weg met Rijkswaterstaat te bespreken, mocht dit nog niet zijn gebeurd.

Verder ontbreekt er een parkeerbalans aan het plan, waarin ondermeer duidelijk wordt gemaakt wat de toegepaste parkeernormen zijn voor de verschillende functies in het gebied. Wij verzoeken u een parkeerbalans aan het plan toe te voegen.

6. Milieu

Gelieve duidelijker aan te geven wat de ondergrenzen zijn van een MER (beoordeling-)plicht, en waarom er wel of geen invulling gegeven hoeft te worden aan die plicht. Onduidelijk is wat de aard en omvang van de evenementen op het evenemententerrein zullen zijn, mede in relatie tot te verwachten geluidhinder.

Daarbij moet ook de afstand van het evenemententerrein t.o.v. de woningen afgewogen worden, in relatie tot de Staat van Inrichtingen van de VNG.

Het onderzoek naar luchtkwaliteit moet nog worden afgerond. Daarbij moet de verkeersaantrekkende werking van alle nieuw mogelijk gemaakte voorzieningen (waaronder het evenemententerrein) worden meegerekend.

Het onderzoek naar de externe veiligheid moet nog worden afgerond.

Dat geldt ook voor de Watertoets.

E.e.a. dient afgerond te zijn alvorens het plan tervisie kan worden gelegd.

7. Het bestemmingsplan in algemene zin

Het plan is bijzonder gedetailleerd. Dat geldt met name voor de regels. Dit geeft aanleiding tot veel vragen en opmerkingen. In deze vorm zou voor iedere toekomstige wijziging of voor verandering van huidige inzichten een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit nodig zijn. Dat zou al het geval kunnen zijn wanneer bijvoorbeeld in plaats van een geitenboerderij een aanvraag voor een schapenboerderij wordt ingediend.

Wij pleiten daarom voor een meer globale opzet van het plan.

Separaat van deze reactie ontvangt u een uitvoerig advies van DRO met betrekking tot de juridische aspecten van het plan.

Wij adviseren u hierover contact op te nemen met team JMZ bij de Dienst Ruimtelijke Ordening. (Dhr. S. Pieck)

Tevens bevelen wij u van harte aan gebruik te maken van het Goede Dienstenoverleg, een informeel overleg waarin -voorafgaand aan het art.3.1.1.-overleg- advies kan worden ingewonnen over alle juridische aspecten van een plan. Voor informatie daarover kunt u zich richten tot Mevr. C.W.C. Lauwers (team SRI/DRO).

Wij gaan ervan uit dat u met bovenstaande opmerkingen rekening houdt.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
Namens dezen,

Mr. E. de Graaf
(wn) Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening

BIJLAGE

Juridisch advies.

Plankaart

Algemeen:

Op de plankaart zijn veel bestemmingen “ingeperkt” door functieaanduidingen en maatbestemmingen. Op zich is dit geen juridisch onjuiste wijze van (conserverend) bestemmen, maar dit ontnemt het bestemmingsplan wel iedere vorm van flexibiliteit. Als b.v. een toekomstige grondgebruiker met instemming van het bevoegd gezag het recreatieve gebruik van zijn eigen gronden een iets andere recreatieve invulling wil geven, dan zal er alleen al daarom (voor dat deel) een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. In paragraaf 1.4 van de toelichting (planopzet) is nota bene aangegeven dat er voor het bestemmingsplan gekozen is voor betrekkelijke globale bestemmingen die een zekere mate van flexibiliteit bieden. Aan die ambitie is op de plankaart en in de planregels geen invulling gegeven.

In de legenda zijn een drietal gebiedsaanduidingen opgenomen. Op de plankaart zelf is echter niet vermeld op welke gebieden deze gebiedsaanduidingen betrekking hebben. Daarnaast is voor de veiligheidszone niet gespecificeerd op welk veiligheidsaspect deze betrekking heeft.

Op de plankaart staat in de zuidoostelijke hoek een bestemming “Recreatie” (R), met de functieaanduiding “(mu)”. In de legenda staat de functie aanduiding “m” met de verklaring “museum”. Volgens het SVBP 2008 moet de afkorting voor een museum echter “mu” luiden. De wijze van afkorten in de legenda moet dus nog worden aangepast.

Op de plankaart zijn volkstuinten op verschillende wijzen opgenomen. Enerzijds als bestemming “R-VT”, anderzijds als bestemming “R”, met functieaanduiding (vt). Niet duidelijk zijn de redenen waarom dit onderscheid is gemaakt.

Toelichting

Paragraaf 3.1: Aangegeven moet worden of het plangebied binnen een Rijksbufferzone ligt en zo ja, wat daarvan de gevolgen zijn voor de bestemmingen.

Paragraaf 3.1: Niet duidelijk is waarom het “Besluit NIBM” deel uitmaakt van het hoofdstuk “Beleidskader”. Het Besluit NIBM is immers wetgeving, en niet zozeer beleid. Paragraaf 3.1: Alhoewel de AMvB-Ruimte nog maar een conceptstatus heeft, zou wel reeds in het bestemmingsplan aangegeven kunnen worden of het plangebied een relatie heeft met die AMvB, en zo ja, of de AMvB nadat zij in werking treedt gevolgen heeft (of kan hebben) voor het plangebied.

Hoofdstuk 5: Uit het verkeersonderzoek blijkt niet of het plan een verkeersaantrekkende werking heeft, en zo ja, of de verkeerscapaciteit de verwachte intensiteit wel aan zal kunnen.

Paragraaf 6.1: Er moet duidelijker aangegeven worden wat de ondergrenzen zijn van een MER (beoordeling-)plicht, en waarom er wel of geen invulling gegeven hoeft te worden aan die plicht. Met name wat de evenementen betreft, is het onduidelijk hoeveel bezoekers er per jaar verwacht worden.

Paragraaf 6.2: Niet duidelijk is wat de aard en omvang van de evenementen op het evenemententerrein zal zijn, mede in relatie tot te verwachten geluidhinder. Daarbij moet ook de afstand van het evenemententerrein t.o.v. de woningen afgewogen worden, in relatie tot de Staat van Inrichtingen van de VNG.

Paragraaf 6.4: Het luchtkwaliteitonderzoek moet nog worden afgerond. Daarbij moet de verkeersaantrekkende werking van alle nieuw mogelijk gemaakte voorzieningen (waaronder het evenemententerrein) worden meegerekend.

Paragraaf 6.5: Het onderzoek naar de externe veiligheid moet nog worden afgerond.

Hoofdstuk 13: Uit de toelichting blijkt niet eenduidig welke voorzieningen reeds bestaan en welke nieuw mogelijk worden gemaakt. Pas als dat in beeld is gebracht, kan worden afgewogen of er een exploitatieplan vastgesteld moet worden, zoals bedoeld in artikel 6.4 van de Wro. Let wel: indien alle grond in het plangebied grond onder erfpacht betreft, behoeft er ook geen exploitatieplan te worden opgesteld, maar deze overweging zelf moet dan wel in de toelichting weergegeven worden.

Planregels

Artikel 6 (Natuur):

- Binnen deze bestemming worden terecht enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Naast de reeds geldende hoogtebeperking, wordt aanbevolen om ook een oppervlaktebeperking voor bebouwing op te nemen.
- Niet duidelijk is welke bestemming “in de eerste plaats geldt” op gronden binnen deze bestemming, waar zowel de bestemming “Waarde-archeologie” als “Waterstaat-waterkering” op van toepassing is. Ook tussen deze twee dubbelbestemmingen moet een hiërarchie worden gegeven in de planregels
- Het aanlegvergunningstelsel, zoals opgenomen in artikel 6.4, heeft alleen betrekking op de bescherming van waterstaatsbelangen. Er moet ook een aanlegvergunningstelsel in de planregels worden opgenomen, ter bescherming van de archeologische belangen

Artikel 7 (Recreatie):

- In de bestemmingsomschrijving wordt “ondersteunende horeca” eveneens toegestaan. Er blijkt niet verder uit de planregels welke categorieën horeca, zoals opgenomen in artikel 1 van de planregels, binnen deze bestemming zijn toegestaan. Een discotheek is bijvoorbeeld nu niet expliciet uitgesloten. De enige bouwregel die aan “ondersteunende

horeca" gekoppeld is, is dat er maximaal 20% van de gronden binnen de bestemming bebouwd mag worden. Vooralsnog lijkt dat een zeer groot oppervlak te zijn, dat voor "ondersteunende horeca" gebruikt mag worden. Ook is er in de huidige planregels geen maximum bouwhoogte gekoppeld aan "ondersteunende horeca".

-In de bestemmingsomschrijving wordt "leisure; leisurevoorzieningen, waaronder een hotel met ten hoogste 50 kamers" eveneens toegestaan. Een hotel valt volgens de SVBP 2008 en volgens artikel 1 van de planregels onder "Horeca". Niet duidelijk is waarom het hotel een andere bestemmingsomschrijving dan "Horeca" wordt meegegeven. Verder is de bestemmingsomschrijving van "leisure" niet limitatief; er staat achter -waaronder-. In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel zal ook aangegeven moeten worden welke andere vormen van horeca toegestaan, dan wel uitgesloten zijn. Voorts valt uit de toelichting op te maken, dat wellness-gerelateerde voorzieningen ook kunnen worden toegestaan binnen dit gebied. Dit type voorzieningen dient dan ook explicieter mogelijk te worden gemaakt in de planregels, bijvoorbeeld door (tevens) een functieaanduiding en bouwregels voor "cultuur en ontspanning" op te nemen.

-Oeververbindingen worden tot tweemaal toe geregeld in de bestemmingsomschrijving.

-In de planregels is wel een hiërarchie opgenomen tussen de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen, maar niet tussen de dubbelbestemmingen onderling. Een dergelijke hiërarchie dient nog in de planregels te worden opgenomen.

-In de bouwregels is opgenomen dat per volkstuin maximaal 1 gebouw is toegestaan. Uit de planregels en -kaart blijkt niet, hoe een volkstuin geografisch begrensd is. De huidige planregels geven ruimte voor de interpretatie, dat er in de gehele bestemming, binnen het aanduidingsvlak voor volkstuinen maar 1 gebouw is toegestaan.

-Voor alle gebouwen binnen de diverse functieaanduidingen gelden alleen maximum oppervlakten. Niet alleen voor bouwwerken geen gebouw zijnde, maar ook voor gebouwen moet in de bouwregels een maximum bouwhoogte worden opgenomen.

-Het gebruik van het gebied met functieaanduiding "evenemententerrein" is naar aard, omvang en frequentie nauwelijks afgebakend in de planregels. Ook de afweging of de beoogde evenementen MER (beoordelings-)plichtig zullen zijn, ontbreekt in de toelichting. Het maakt voor het gebied nogal een verschil, als daar evenementen als Dance Valley of Lowlands worden georganiseerd, of enkel kleinschalige optredens van bands met "wereldmuziek".

-Het gebruik van het gebied met functieaanduiding "geitenboerderij" is zeer strikt afgebakend, terwijl uit de toelichting valt op te maken dat in hetzelfde gebied ook speeltuinen, boerengolf en horeca zullen worden toegestaan. De huidige functie-afbakening in de planregels verbiedt juist de komst van deze laatstgenoemde functies. Deze zullen alsnog met functieaanduidingen en bouwregels mogelijk moeten worden gemaakt.

-In de specifieke gebruiksregels dient ook nog verblijfsrecreatie in de volkstuinten te worden uitgesloten, net zoals dat in artikel 8 geregeld is.

Artikel 8 (Recreatie-volkstuinten):

-In de bestemmingsomschrijving wordt “ondersteunende horeca” eveneens toegestaan. Er blijkt niet verder uit de planregels welke categorieën horeca, zoals opgenomen in artikel 1 van de planregels, binnen deze bestemming zijn toegestaan. Een discotheek is bijvoorbeeld nu niet expliciet uitgesloten. In de huidige planregels is geen maximum bouwhoogte en bouwoppervlakte gekoppeld aan “ondersteunende horeca”. Dat dient alsnog te gebeuren.

- De in lid 8.1.1 lid g, h en i genoemde voorzieningen zijn naar aard en omvang nauwelijks afgebakend. Op deze wijze kunnen voorzieningen in het gebied komen, die strijdig zijn met de hoofdbestemming. De genoemde functies moeten daarom nader worden afgebakend.

-In de bouwregels is opgenomen dat per volkstuin maximaal 1 gebouw is toegestaan. Uit de planregels en -kaart blijkt niet, hoe een volkstuin geografisch begrensd is. De huidige planregels geven ruimte voor de interpretatie, dat er in de gehele bestemming, maar 1 gebouw is toegestaan.

Artikel 9 (Sport):

-Uit de toelichting blijkt niet eenduidig welke voorzieningen reeds aanwezig zijn en welke als nieuwe voorzieningen worden beoogd. In het onderstaande commentaar wordt ervan uitgegaan dat geen van de voorzieningen reeds aanwezig is.

-In de bestemmingsomschrijving wordt ook een manege mogelijk gemaakt. Voor maneges gelden afstanden tot geurgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Dit is geregeld in het Besluit landbouw milieubeheer. Niet duidelijk is of de potentiële locaties voor maneges aan de hand van dat besluit zijn afgewogen.

-In de bestemmingsomschrijving is een gebied opgenomen waarin “active leisure” wordt toegestaan. In de begripsbepalingen van de planregels dient opgenomen te worden wat daaronder verstaan moet worden, temeer omdat in de begripsbepalingen wel is opgenomen wat “leisure” betekent. Nu is niet duidelijk wat de ene vorm van leisure van de andere onderscheidt. Daarbij moet duidelijk aangegeven worden wat de aard en omvang van de beoogde voorzieningen is.

-In de planregels is wel een hiërarchie opgenomen tussen de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen, maar niet tussen de dubbelbestemmingen onderling. Een dergelijke hiërarchie dient nog in de planregels te worden opgenomen.

Artikel 10 (Verkeer):

- In de planregels is wel een hiërarchie opgenomen tussen de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen, maar niet tussen de dubbelbestemmingen onderling. Een dergelijke hiërarchie dient nog in de planregels te worden opgenomen.
- In de bouwregels is een maximum bouwhoogte opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, van 2 meter. Deze regeling maakt lichtmasten, VRI's, etc. lastig mogelijk.

Artikel 11 (Water):

- In de planregels is wel een hiërarchie opgenomen tussen de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen, maar niet tussen de dubbelbestemmingen onderling. Een dergelijke hiërarchie dient nog in de planregels te worden opgenomen.
- In de bestemming zijn alleen nutsvoorzieningen toegestaan ter plaatse van een aanduiding daartoe. Het verdient in het kader van de flexibiliteit aanbeveling om de nutsvoorzieningen binnen de gehele bestemming toe te staan, zonder de aanduidingen.

Artikel 12 (Wonen-1):

- In de bestemmingsomschrijving worden "nieuwe broedplaatsen" geregeld. Uit de begripsbepalingen blijkt dat broedplaatsen niet alleen een bijzondere vorm van wonen hoeven te betreffen, maar bijvoorbeeld ook ateliers. Als het nadrukkelijk ook de bedoeling is om de gehele bebouwing door ateliers te laten gebruiken, dan kan er beter gekozen worden voor de bestemming "gemengd", waarbinnen dan zowel wonen als cultuur en ontspanning (ateliers) mogelijk worden gemaakt. De huidige regeling maakt alleen wonen, en bijzondere vormen van wonen mogelijk.
- In de bestemmingsomschrijving wordt ook een "dierenkliniek" geregeld. Een dierenkliniek valt volgens het SVBP 2008 onder "Maatschappelijk". Als het nadrukkelijk ook de bedoeling is om de gehele bebouwing door dierenklinieken te laten gebruiken, dan kan er beter gekozen worden voor de bestemming "gemengd", waarbinnen dan zowel wonen als dierenklinieken mogelijk worden gemaakt. De huidige regeling maakt alleen wonen, en bijzondere vormen van wonen mogelijk. Een andere mogelijkheid is om de woning als dienstwoning binnen de bestemming "Maatschappelijk" op te nemen.
- In de planregels is wel een hiërarchie opgenomen tussen de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen, maar niet tussen de dubbelbestemmingen onderling. Een dergelijke hiërarchie dient nog in de planregels te worden opgenomen.