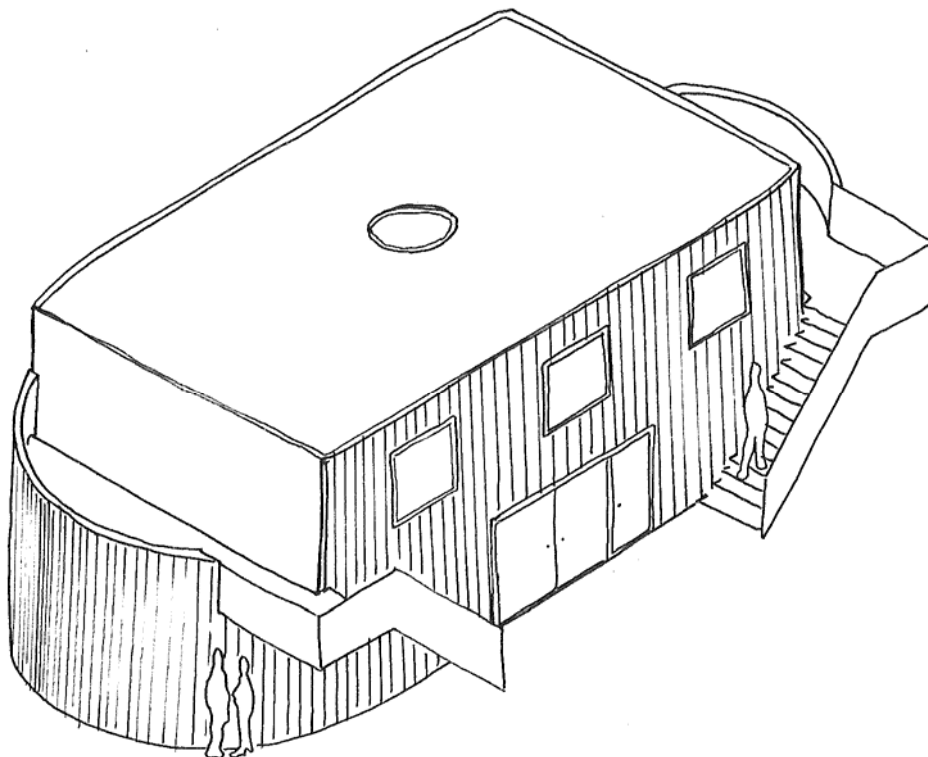


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ATLETIEKVERENIGINGSGEBOUW BIJLMERPARK AMSTERDAM ZUIDOOST

Behorend bij projectbesluit/ herziening van bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer
Datum; 15-10- 2010 REO/evl



Plancode

NL.IMRO.0363.T1006PBSTD-VG01

INHOUDOPGAVE

1. INLEIDING 2

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT 3

2.1 Ligging van het sportcomplex in het Bijlmerpark

2.2 Ligging van het atletiekgebouw in het atletiekgedeelte van het sportcomplex

2.3 Atletiekgebouw

2.4 Ontsluiting en parkeren

3. KADER 5

3.1 Rijksbeleid 5

3.2 Provinciaal beleid 5

3.3 Gemeentelijk beleid 5

3.4 Stadsdeelbeleid 6

3.5 Geldend bestemmingsplan en afwijkingen 6

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE EFFECTEN 8

5. MILIEUASPECTEN 9

5.1 Geluid 9

5.2 Bodem 9

5.3 Luchtkwaliteit 9

5.4 Water 9

5.5 Externe veiligheid 9

5.6 Flora en fauna 10

5.7 Archeologie en cultuurhistorie 10

6. EIGENDOMSVERHOUDINGEN 10

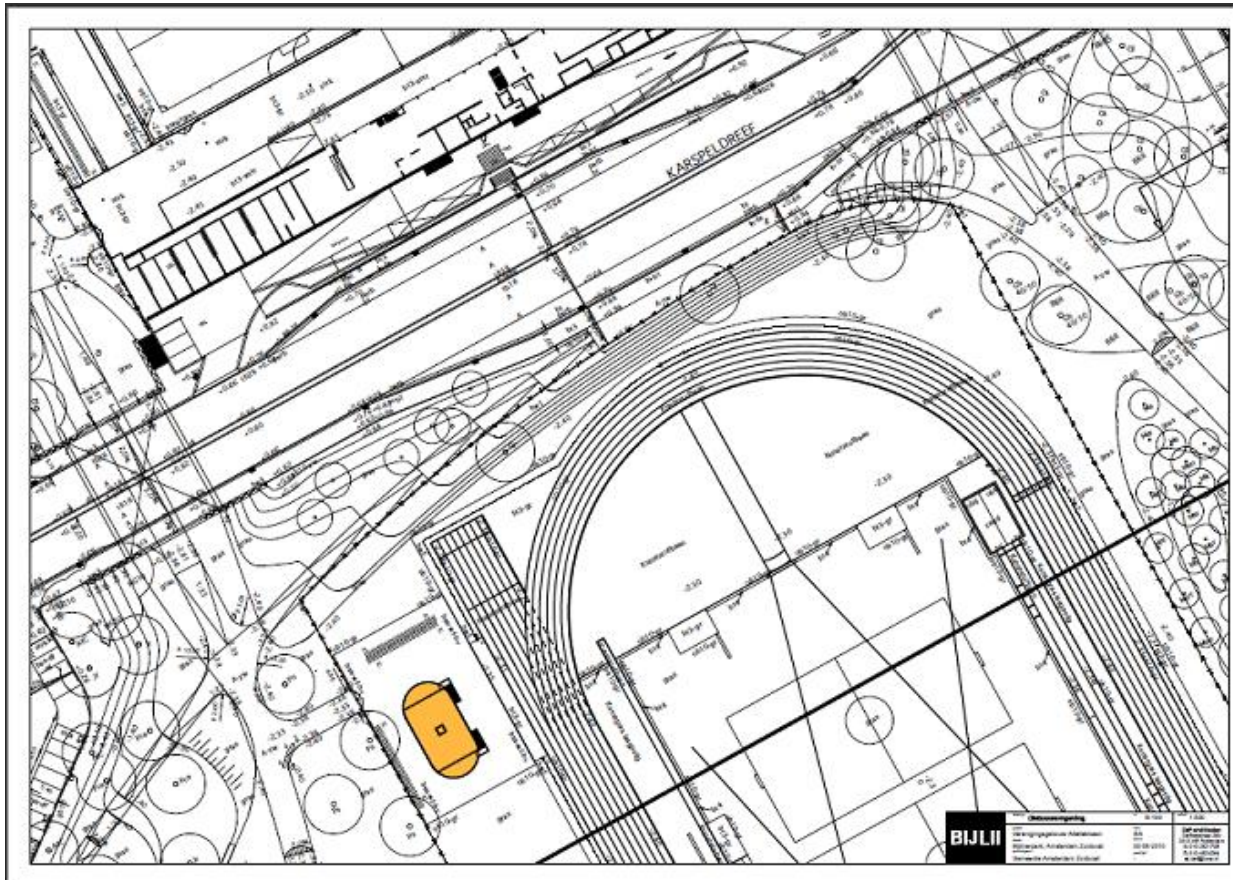
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 10

8. MOTIVERING

BIJLAGEN

1. INLEIDING

Het Stadsdeel Zuidoost, sector MO is van plan om bij de atletiekbaan in het Bijlmerpark, ten zuiden van de Karspeldreef een atletiekverenigingsgebouw op te richten.



Abbeelding 1.1: ligging van het atletiekverenigingsgebouw bij de atletiekbaan in het Bijlmerpark

In het Bijlmerpark, dat in een vergevorderd stadium van aanleg is, is aan de zuidzijde van de Karspeldreef, als onderdeel van het sportcomplex een atletiekbaan ontworpen, inclusief een klein gebouw in één bouwlaag ten behoeve van opslag van sportbenodigdheden en voor beheer, alsmede een klein uitgiftepunt voor de verkoop van frisdrank. Dit gebouw met maximale afmetingen van 5 meter hoog en een vloeroppervlak van maximaal 150 m² heeft de basis gevormd voor het vigerende bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer.

Het voorliggende atletiekverenigingsgebouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het gaat namelijk om een gebouw in twee bouwlagen, met kleedruimtes, werkruimte voor de vereniging en buitenterrassen. Om die reden is de bouwhoogte ca 1.30 meter hoger.

Het maximaal toegestane vloeroppervlak wordt overschreden met 87 m², maar de *footprint* is ongeveer gelijk aan de grootte die is toegestaan in bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer Kortom er is sprake van ander gebouw dan het bestemmingsplan toestaat.

Om die reden is er een projectbesluit/ van het bestemmingsplan nodig om dit gebouw te kunnen realiseren. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een uitwerking van de ruimtelijke motivatie hiervoor.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ligging van het sportcomplex in het Bijlmerpark

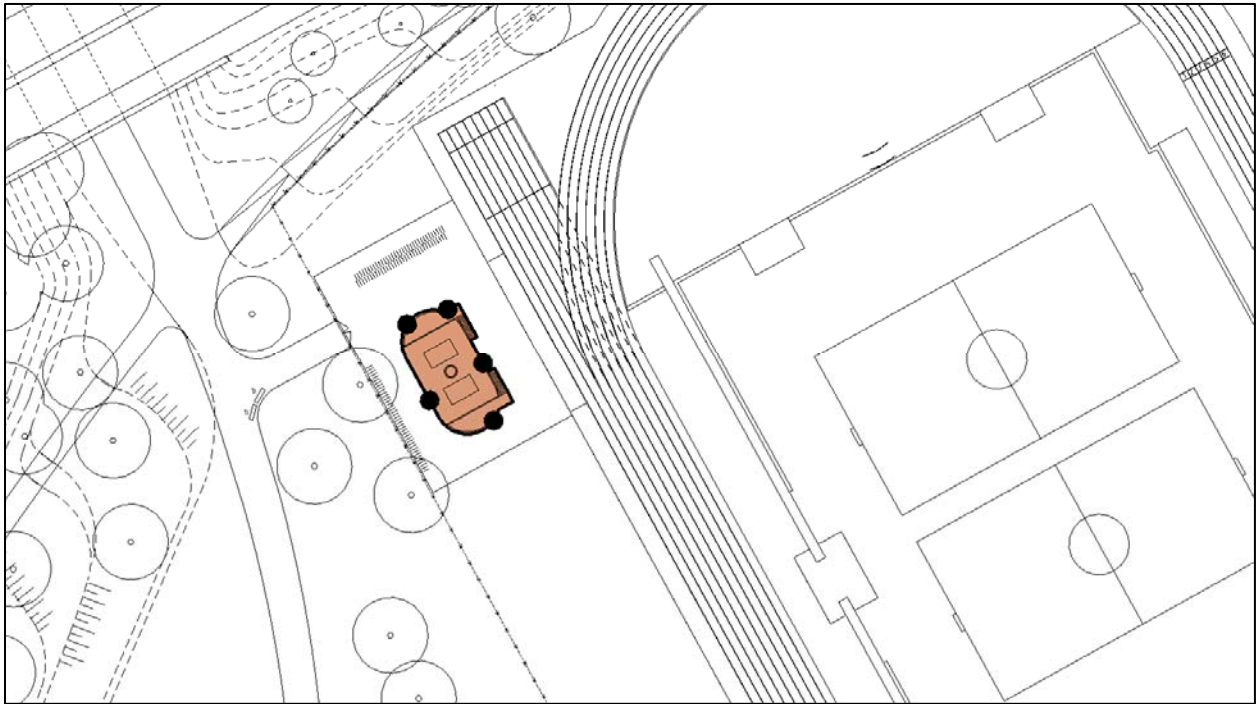
Het bouwplan ligt op het terrein van het Bijlmerpark-sportcomplex in het atletiekbaangedeelte ten zuiden van de Karspeldreef. Dit sportcomplex ligt in het Bijlmerpark, is omheind en wordt omgeven door openbaar park. Het sportcomplex bestaat uit twee gedeelten. Ten noorden van de Karspeldreef ligt het voetbalgedeelte dat aansluit op het verenigingsgebouw. Dit gebouw is in het talud van de dreef gebouwd en het dak functioneert als parkeerterrein dat bereikbaar is vanaf de Karspeldreef. In het verenigingsgebouw is onder andere een sportkantine gehuisvest voor alle sporters. Het atletiekgedeelte ligt ten zuiden van de Karspeldreef en ligt los van de dreef. Aan de zuidzijde van de Karspeldreef ligt een bushalte aan het trottoir. Dit trottoir sluit aan op de paden voor voetgangers die toegang geven tot het Bijlmerpark en het sportcomplex. Door het atletiekgedeelte los te leggen van de dreef is deze verbinding mogelijk. Het hekwerk van de omheining van het sportpark volgt dit pad.



Afbeelding 2.1: ligging sportcomplex in Bijlmerpark, Plankaart DO Bijlmerpark

2.2 Ligging van het atletiekgebouw in het atletiekgedeelte van het sportcomplex

Om de atletiekbaan optimaal te laten functioneren bleek er behoefte te zijn aan kleedruimte voor sporters en werkruimte voor bijvoorbeeld een wedstrijdjury binnen de hekken van het atletiekdeel. Vanuit het park geredeneerd is het uitgangspunt dat het gebouw leest als een follie in het park. Daarom is de keuze gemaakt voor een beperkte *footprint* en een tweelaags gebouw. De beperkte *footprint* en de afgeronde hoeken geven het gebouw de uitstraling van een follie en een maat die past bij het park door dat er voldoende ruimte omheen ligt. Het gebouw is vrij gelegen op een markante plek (zichtlocatie), bij de ingang van het atletiekdeel van het sportcomplex en fungeert daar als *landmark*. Het atletiekgebouw ligt bij het startpunt van de atletiekbaan waardoor het een goede locatie is voor jurering.

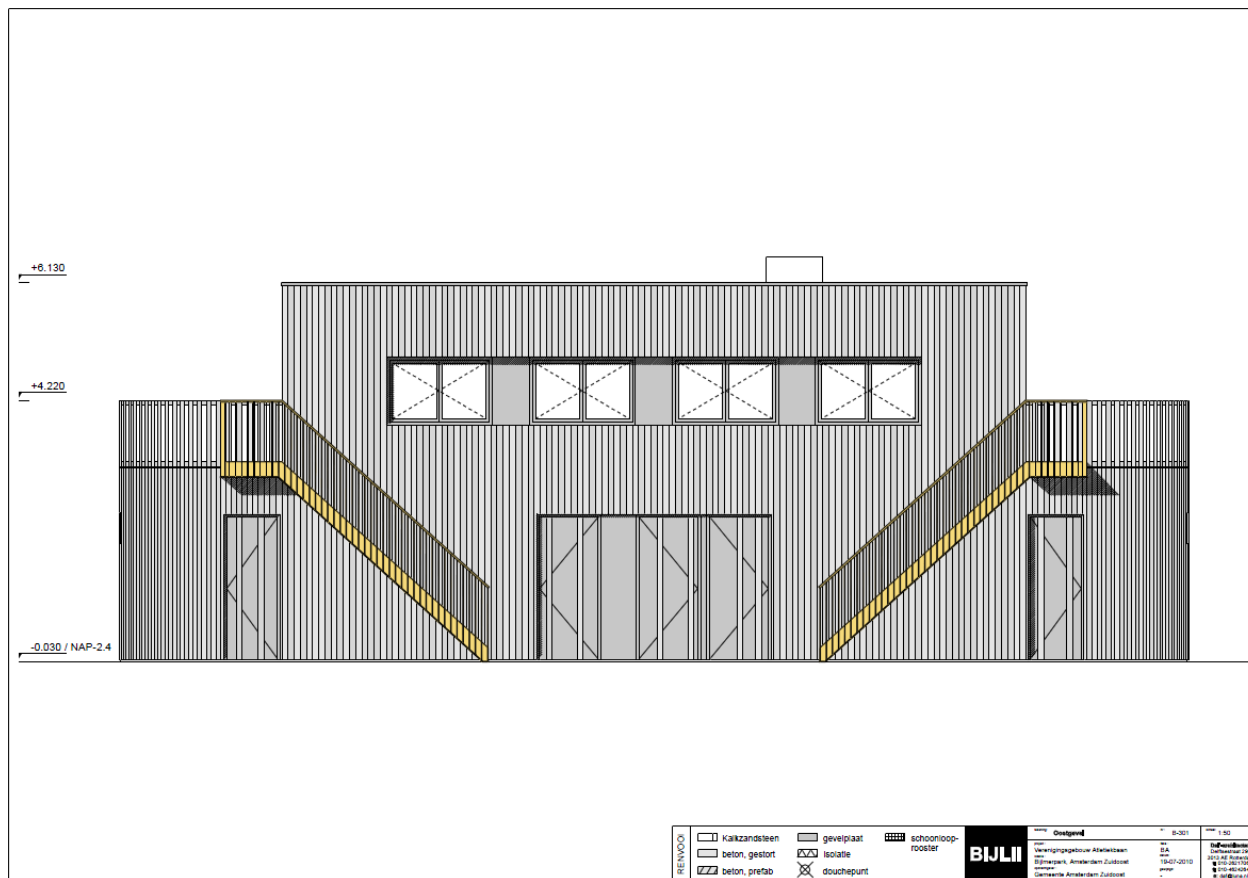


Afbeelding 2.2: plangrens van het projectbesluit

Aan de totstandkoming van het bestemmingsplan voor deze locatie heeft een Stedenbouwkundige visie ten grondslag gelegen, vastgelegd in het DO Bijlmerpark. Voor het gebouw gelden de vastgestelde welstandscriteria voor het Bijlmerpark. Goede architectuur is een vereiste.

2.3 Atletiekgebouw

De plattegrond van het symmetrische gebouw heeft een identieke vorm als de atletiekbaan en bestaat uit een begane grondverdieping van 136 m² met daarin opgenomen ruimte voor opslag, kleedruimtes en een aantal toilet- en doucheruimten. De 1^e verdieping omvat in totaal 103 m² bruto vloeroppervlak met een in drieën opdeelbare werkruimte met kitchenette en aan weerszijden van deze ruimte(s) twee buitenterrassen van elk 17 m² op de kopse zijden van het gebouw. De werkruimten zijn bereikbaar via twee buitentrappen en de buitenterrassen. De overwegend houten gevelbekleding versterkt het beeld van *follie* in het park en de gele tragleuning met lamellenstructuur benadrukken de eenheid met het verenigingsgebouw. Volgens bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is beperkte uitgifte van horeca (frisdranken) toegestaan.



Afbeelding 2.3: langsgevel van het atletiekverenigingsgebouw

2.4 Ontsluiting en parkeren

De entree van het gebouw ligt op maaiveldniveau. Het beheer en eventuele bevoorrading van het gebouw vindt plaats vanaf maaiveldniveau via de paden in het Bijlmerpark. Binnen de hekken en in de nabijheid van het atletiekgebouw zijn fietsrekken voorzien. De verharding rond het gebouw en de locatie van de fietsrekken is zo vormgegeven dat een beheervoertuig rond het gebouw kan rijden.

Parkeren is onderdeel van de al gerealiseerde parkeervoorziening langs de Karspeldreef. Deze hoeft niet te worden uitgebreid ten behoeve van de nieuwe kleedvoorziening en werkruimte. De parkeergelegenheid opgenomen in bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer is tot stand gekomen op basis van destijds vastgestelde programma's van eisen, de geldende parkeernota's en CROW-normen en voldoet.

3. KADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

De realisatie van een atletiekverenigingsgebouw en de hieruit resulterende functiemenging past binnen het beleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 22 juni 2010 unaniem aangenomen door Provinciale Staten van Noord-Holland. Amsterdam neemt een bijzondere positie in. In 1990 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam en de Provincie Noord-Holland. Deze afspraken houden in dat het Amsterdamse Structuurplan een streekplanstatus heeft. Korthedshalve wordt daarom naar het Structuurplan van Amsterdam 2003, Kiezen voor Stedelijkheid, en de Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch Sterk en Duurzaam verwezen (paragraaf 3.3).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Amsterdam (2003) en Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040

Op 16 april 2003 is het Structuurplan Amsterdam door de gemeenteraad vastgesteld.

Hierin is globaal de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling tot in 2010 vastgelegd.

Op de Structuurplankaart is de locatie in het Bijlmerpark aangewezen als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. In het kader van de planvorming voor het Bijlmerpark in 2003, de Technische Advies Commissie geraadpleegd en het TAC heeft in 2004 geadviseerd over de inpasbaarheid in de hoofdgroenstructuur van het Masterplan van Mecanoo en in 2005 over het SPvE Bijlmerpark.

Het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is eveneens voorgelegd aan de TAC en de TAC heeft in haar advies van 26 oktober 2007 gesteld dat een gebouw ten zuiden van de Karspeldreef slechts acceptabel is wanneer aansluitend aan de Karspeldreef gesitueerd. Dit was niet het geval in het aan de TAC toegezonden DO Bijlmerpark, basis voor het bestemmingsplan dat van kracht is. Uit landschappelijk oogpunt is gekozen voor een aantrekkelijk los gebouwde als een folie in het park

In de Ontwerp structuurvisie 2040, Amsterdam Economisch Sterk en Duurzaam, die eind 2010 vastgesteld moet worden door de gemeenteraad van Amsterdam is eveneens opgenomen, dat het plangebied, waarin het bouwplan gelegen is onderdeel uit maakt van de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam. Projecten binnen de Hoofdgroenstructuur vallen onder de regie van de Centrale stad en worden uitgevoerd onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de betreffende wethouder.

Stadsdeel Zuidoost interpreteert dit als nauwe samenwerking tussen Stad en stadsdeel maar beschouwt het realiseren als een stadsdeelaangelegenheid.

Het Bouwplan is weliswaar in omvang groter en in gebruik anders dan in de oorspronkelijke opzet van het sportcomplex in het Bijlmerpark, maar het is passend door de gedeelde opzet van het sportcomplex. Door deze tweedeling met ten noorden van de Karspeldreef een voetbalcomplex met bijbehorend verenigingsgebouw en ten zuiden de atletiekbaan maakt het noodzakelijk dat ten zuiden eveneens de mogelijkheid geboden wordt aan atleten om zich in de directe omgeving van de baan om te kleden, te douchen en dergelijke.

Gebiedsspecifiek wordt in het gemeentelijk Structuurplan gezegd dat door de negatieve ontwikkelingen sinds de realisatie van de Bijlmermeer een grootschalige herstructurering nodig is in het kader van het stedelijke vernieuwingsbeleid. Een omvangrijk maatschappelijk en ruimtelijk programma moet in deze situatie verbetering brengen. Verder wordt gesteld dat de leefkwaliteit in de Bijlmermeer ten opzichte van de stad en de regio verbeterd dient te worden. Dat is overigens maar ten dele een ruimtelijke kwestie. Het gaat ook om het verbreden van de bevolkingssamenstelling, het aanpakken van de sociale problematiek en dergelijke. Wonen en werken in de Bijlmermeer (en daarmee het imago van het stadsdeel) moeten aantrekkelijker worden.

Het realiseren van een atletiekverenigingsgebouw conform de bouwaanvraag past in het gemeentelijke beleid en in de context van Zuidoost om de ruimte binnen de bebouwde kom te optimaliseren, te verdichten en aan te vullen met andere kleinschalige maatschappelijke en economische functies.

3.4 Stadsdeelbeleid

In de Structuurvisie Zuidoost 2020 heeft het Stadsdeel de koers 2010-2030 uitgezet en nader vastgesteld op 30 juni 2009 in een omvangrijk Programma Groen en blauw, een afgewogen woningbouwprogramma en een woonvisie Zuidoost 2020.

Zuidoost heeft bij de centrale stad aangedrongen om de overkluizing van de Gaasperdammerweg, als onderdeel van de Parkenwig op te nemen in de Hoofdgroenstructuur (bestuursakkoord 2010-2014). Op die manier ontstaat een intensief gebruik van het groen en wordt het groen als het ware de stad ingetrokken.

De bouw van een atletiekverenigingsgebouw sluit aan bij de door het stadsdeel gewenste sociale, fysieke en economische vernieuwing en versterking van het gebied in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer en past binnen het Stadsdeelbeleid.

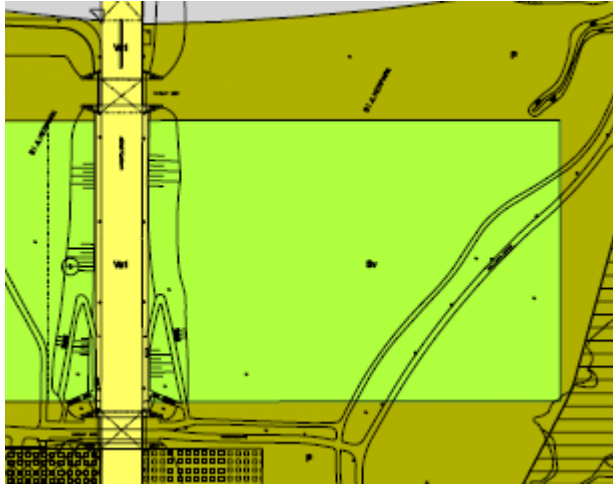
3.5 Geldend bestemmingsplan en afwijkingen

Bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer"

Ter plaatse van de locatie geldt bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer." Het plan is door de Stadsdeelraad op 26 juni 2007 vastgesteld. Het besluit tot goedkeuring van Gedeputeerde Staten is genomen op 19 februari 2008. Op 6 mei is het bestemmingsplan in werking getreden.

Het gebouw valt binnen de bestemming Sportvoorzieningen (Sv), maar het bouwplan overschrijdt de maximale oppervlakte en maximale hoogte uit het vigerende bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer. De afwijkingen van het bestemmingsplan worden veroorzaakt door het toevoegen van kleedruimtes met bijbehorende natte ruimten en de werkruimtes op de 1^e verdieping. Deze mogelijkheden zijn een logisch gevolg van de opdeling van de sportvoorzieningen aan weerszijden van de Dreef. De aanwezigheid van kleed en doucheruimtes in de nabijheid van de atletiekbaan zijn onontbeerlijk en een tekortkoming in het huidige bestemmingsplan. De afstand tot dergelijke ruimtes in het verenigingsgebouw bedraagt ca. 100 meter en er is geen directe verbinding tot stand gebracht naar dit gebouw, maar atleten

zouden het sportpark moeten verlaten via de poort eruit en bij het verenigingsgebouw de poort weer in om zich te kunnen omkleden of naar het toilet te kunnen gaan. Het bouwplan ligt niet binnen de marges van de vrijstellingen. Hiermee wijkt het bouwplan af van het geldende bestemmingsplan.



Afbeeldingen 3.1: Uitsnede van bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer"

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE EFFECTEN

Het ruimtelijk effect als gevolg van overschrijding van de bouwhoogte, is nauwelijks van effect op de ruimtelijke situatie, zoals opgenomen in de oorspronkelijke plannen voor het Bijlmerpark vanwege de geringe omvang van het bouwplan in relatie tot de oppervlakte van het Bijlmerpark. De omvang van de huidige *footprint* van het gebouw bedraagt 136 m² terwijl in het huidige bestemmingsplan een *footprint* van 150 m² toegestaan wordt.

Het huidige functionele gebruik van het gebouw in twee bouwlagen met werkruimtes, terrassen en de toevoeging van kleed en doucheruimtes, doet de locatie meer recht, dan in de oorspronkelijke opzet.

Het gebouw is landschappelijk ingepast als een soort "follie", een klein opvallend gebouwtje met een grote attractiviteit. Het gebouw past in de opzet van het Bijlmerpark. Via een licht glooiend talud langs de Karspeldreef is het gebouw bereikbaar vanaf de bushalte, maar er is ook een parkeerterreintje langs de Dreef aangelegd met licht glooiende voetpaden naar beneden toe. In deze opzet past geen gebouw in het zuidelijk het talud.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

Voor de vestiging van een atletiekverenigingsgebouw/kantoor is onderzoek naar geluid niet nodig.

5.2 Bodem

De Dient Milieu en Bouwtoezicht heeft een historisch onderzoek uitgevoerd voor het Bijlmerpark. Uit dit onderzoek bleek dat ter plaatse van het Bijlmerpark geen bodemonderzoeken bekend zijn. Verder bodemonderzoek wordt verricht in het kader van de bouwvergunning.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In deze wet is geregeld dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging gerealiseerd kunnen worden. Omdat het bouwplan slechts in geringe mate afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, in termen van maximale toegestaan vloeroppervlak, is de overschrijding beperkt tot ca 100 m². bvo. De realisering van het bouwplan is "niet in betekende mate" en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit. Het project is daarmee in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

5.4 Water

In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

Het verharde oppervlakte neemt toe ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. De toename met 87 m² heeft geen gevolgen voor de waterbalans van het Bijlmerpark. Het bouwplan is naar de waterbeheerder gestuurd ter beoordeling.

5.5 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt ter plaatse niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het project valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

5.6 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen

of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Op 17 oktober 2003 is een flora- en faunaontheffing verleend voor het Bijlmerpark. Op basis van deze ontheffing is het terrein eind 2009 bouwrijp gemaakt.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de vestiging van het atletiekverenigingsgebouw is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de archeologische waardestelling van het atletiekverenigingsgebouw in het Bijlmerpark. Uit dit onderzoek bleek dat de bodemingreep aanzienlijk kleiner is dan 10.000 m² en dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

6. EIGENDOMSVERHOUDINGEN

De ondergrond van het bouwplan is in onverdeeld eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer van het project.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp projectbesluit zal conform artikel 3.11 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder schriftelijke en mondelinge zienswijzen kan indienen.

Het ontwerp projectbesluit heeft van 21 oktober 2010 tot en met 1 december 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend door burgers.

Zienswijze Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat het project geen provinciale belangen raakt en geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Zienswijze Bureau Monumenten en Archeologie

Bureau Monumenten en Archeologie heeft aangegeven dat er nog geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Antwoord:

Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en heeft aangetoond dat geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Zienswijze Waternet

Waternet heeft aangegeven dat in het ontwerp projectbesluit geen aandacht wordt besteed aan grondwater en duurzaam bouwen.

Antwoord:

De afdeling Onderzoek en Advies van Waternet heeft een grondwateronderzoek uitgevoerd voor het gehele Bijlmerpark. Op basis van dit onderzoek zijn maatregelen genomen om de geo-hydrologische situatie te verbeteren zoals ophoging van het maaiveldniveau. Ten aanzien van het aspect duurzaam bouwen geldt dat het stadsdeel een milieubeleidsplan heeft opgesteld waarin staat dat geen uitlogende materialen gebruikt mogen worden.

8. MOTIVERING VRIJSTELLING

Het project is getoetst aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, aan het bestemmingsplan en de milieuaspecten, waardoor de uitvoerbaarheid van het project wordt aangetoond.

Samenvattend kan worden gezegd dat de in de voorgaande hoofdstukken beschreven afwijking van beperkte betekenis, een verrijking van de ruimtelijke opzet en aanvaardbaar is.