



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Bestemmingsplan Kop van Gravestein

Stadsdeel Amsterdam Zuidoost

Toelichting



vastgesteld: 31 mei 2011
onherroepelijk: 28 juli 2011

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Bestemmingsplan Kop van Gravestein

Stadsdeel Amsterdam Zuidoost

Toelichting

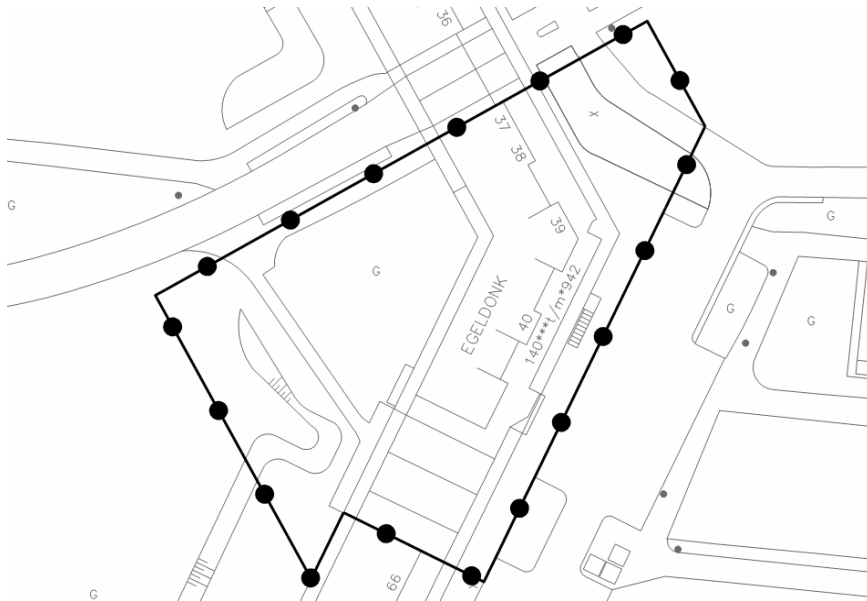
31 mei 2011

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 10-02-2011
Ongewijzigd vastgesteld door de Stadsdeelraad	d.d. 31-05-2011
Onherroepelijk geworden op	d.d. 28-07-2011

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.2 Het plangebied.....	2
1.3 Aard bestemmingsplan	3
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
2. Beschrijving plangebied	4
2.1 Historie.....	4
2.2 Planbeschrijving.....	4
3. Beleidskader	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Europees beleid	7
3.3 Rijksbeleid	7
3.4 Provinciaal beleid.....	10
3.5 Gemeentelijk beleid	10
3.6 Stadsdeelbeleid	11
4. Milieu	13
4.1 Milieueffectrapportage (MER).....	13
4.2 Bodem.....	13
4.3 Geluidhinder	13
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.5 Bedrijfsactiviteiten.....	14
4.6 Waterparagraaf.....	14
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Besluit Gevoelige bestemmingen	15
4.9 Externe veiligheid	16
4.10 Flora en fauna.....	16
4.11 Kabels en leidingen	16
4.12 Luchthavenindelingenbesluit	16
5. De juridische planopzet	17
5.1 Standaardisatie digitalisering.....	17
5.2 Hoofdopzet	17
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	18
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	18
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1 Bestemmingsplanprocedure	21
7.2 Inspraak	21
7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	21



Afbeelding: Plangrenzen bestemmingsplan

1.3 Aard bestemmingsplan

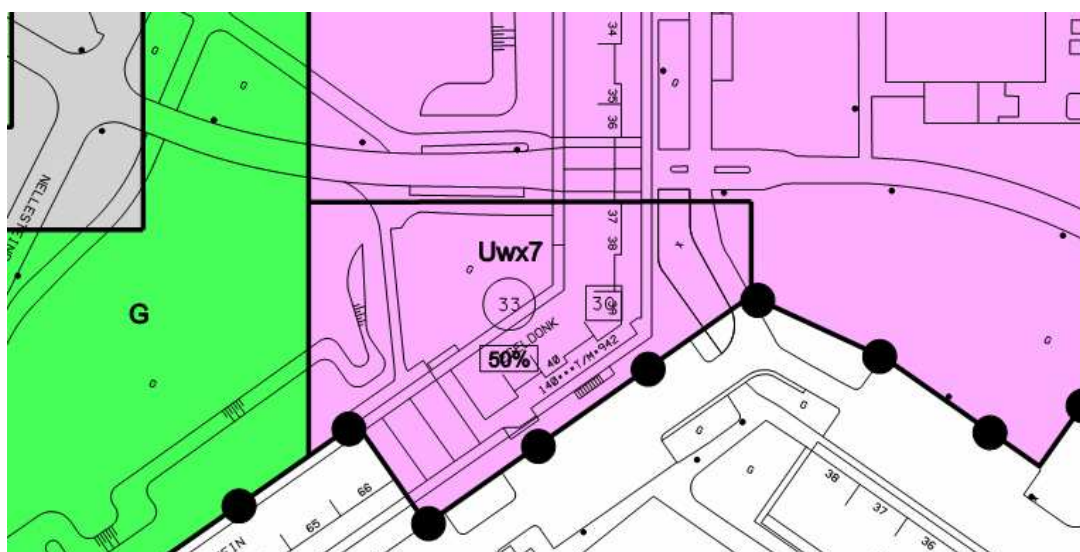
Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”. De mogelijk gemaakte ontwikkelingen wijken in hoofdlijn niet af van het bovengenoemde bestemmingsplan, wel neemt het aantal woningen toe. Het in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer opgenomen maximum aantal woningen betrof de nieuw te realiseren woningen aan de kop van de flat Gravestein. Binnen het bestemmingsvlak is per abuis echter ook een deel van de inmiddels gerenoveerde woningen van de flat Egeldonk opgenomen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”

Binnen het genoemde plangebied is tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het volgende bestemmingsplan van kracht:

- Bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” is op 26 juni 2007 door de Stadsdeelraad vastgesteld. Het besluit tot goedkeuring van Gedeputeerde Staten is genomen op 19 februari 2008. Het bestemmingsplan werd na uitspraak door de Raad van State op 24 juni 2009 onherroepelijk.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”

In het vigerende bestemmingsplan heeft het onderhavige plangebied een uit te werken bestemming (Uwx7).

2. Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Bijlmermeer. Het begin van de moderne Bijlmermeer ligt in 1963. In dat jaar wordt begonnen met het bouwrijp maken van de Bijlmermeer, een polder ten zuidoosten van Amsterdam, gelegen tussen de gemeentes Diemen en Weesp. De geschiedenis van deze polder voert ver terug. Oorspronkelijk bevond zich hier het dorpje Bijlmer. Het lag aan het zandpad tussen Amsterdam en Weesp, in een zeer waterrijk gebied. In de zeventiende eeuw kreeg een aantal Amsterdamse kooplieden toestemming om het aan Bijlmer grenzende meer droog te malen. Een kleine vier jaar later was de drooglegging voltooid.

De bouw van de Bijlmermeer

Op 13 december 1966 wordt in de verlaten zandvlakte van de Bijlmermeer de eerste paal geslagen door burgemeester Van Hall. Dit markeert het begin van de bouw van de eerste wijk in de Bijlmer. Op 25 november 1968, kunnen de eerste bewoners worden verwelkomd. In 1975 worden de laatste van de 13.000 hoogbouwoningen opgeleverd, de grote complexen Hakfort en Huigenbos (circa 900 woningen). Destijds was er een groot vertrouwen in de toekomstige waarde van de wijk. De ontwikkeling van de Bijlmermeer liep echter anders dan verwacht. Leegstand was het gevolg.

De vernieuwing van de Bijlmermeer

In 1992 zijn de tekorten van woningcorporatie Nieuw Amsterdam door de leegstand en de hoge kosten van het beheer opgelopen tot meer dan 60 miljoen euro. Dat is de directe aanleiding voor de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en Nieuw Amsterdam om vergaande plannen te ontwikkelen voor de verbetering van de Bijlmermeer. De plannen voorzien in sloop van een deel van de hoogbouwflats, maar ook in vernieuwing van het beheer en projecten voor sociaal-economische vernieuwing. De gesloopte flats worden vervangen door gevarieerde laagbouwmilieus en een deel van de verhoogd aangelegde wegen wordt verlaagd. De ruimtelijke structuur moet door de vernieuwing gevarieerder, herkenbaarder en sociaal veiliger worden. De Bijlmermeer moet weer een wijk worden waar mensen graag gaan en blijven wonen.

De resultaten van de eerste vernieuwingsprojecten zijn in 1999 geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie is door de drie opdrachtgevende partijen (gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Nieuw Amsterdam) in 2000 besloten tot een aanzienlijke schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Het gaat hier om schaalvergroting in programmatisch opzicht en in geografisch opzicht. Besloten is onder meer om meer oude gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats meer nieuwe woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen te bouwen. Ook is besloten om de vernieuwing uit te breiden tot alle buurten in het hoogbouwgebied van de Bijlmermeer. Het nieuwe grootschalige herstructureringsprogramma is uitgewerkt in het "Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer".

Recente ontwikkelingen

Voor het onderhavige plangebied is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) E-Buurt Oost opgesteld en in april 2007 door de deelraad vastgesteld. Het SPvE is een uitwerking van het Finale Plan van Aanpak voor de vernieuwing van de Bijlmermeer en legt de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vast voor de herstructurering van het deelgebied E-buurt oost.

2.2 Planbeschrijving

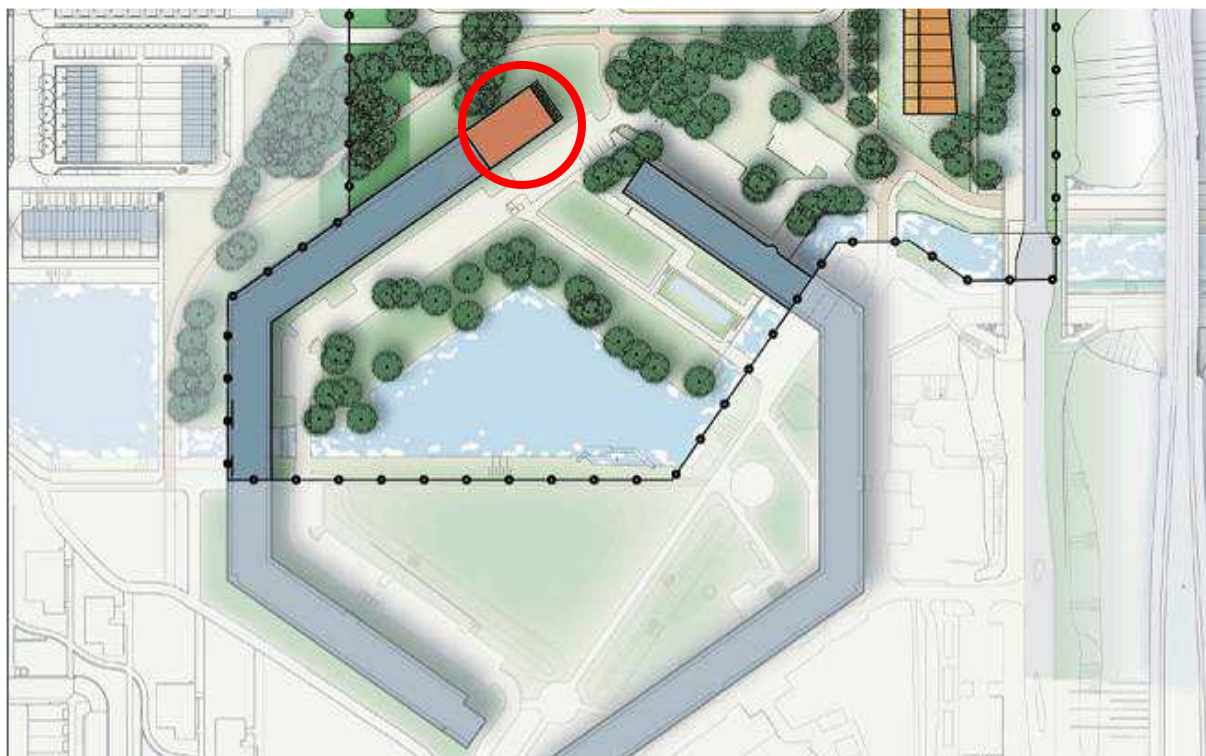
Het plangebied ligt binnen de E-buurt Oost waarvoor, zoals hiervoor aangegeven, het SPvE E-Buurt Oost is opgesteld. Dit gebied wordt onderverdeeld in drie deelgebieden, namelijk de noordzone, de middenzone en de zuidzone. Het onderhavige plangebied valt binnen de zuidzone. Deze zone vormt de overgang van de oorspronkelijke bebouwing van het gebied in de vorm van het voor de Bijlmermeer typische honingraatensemble naar de nieuwbouwbuurten in het noordelijke gedeelte van het gebied.



Afbeelding: Onderverdeling E-Buurt Oost

De kop van Gravestein

Conform het Finale Plan van Aanpak wordt het gehele honingraat Gravestein/ Geldershoofd gehandhaafd, zodat de flats en het hof gezamenlijk één afgerond geheel vormen. De nieuwe noordelijke beëindiging van het honingraat, het plangebied van dit bestemmingsplan, behoort niet tot de flat Gravestein, maar is onderdeel van de flat Egeldonk. De laatstgenoemde flat is recentelijk gesloopt. De sloopgrens lag op de grens tussen de nummers 39 en 40, waarbij nummers 40 t/m 43 en boven gelegen woningen behouden blijven. Deze woningen worden gerenoveerd en gedeeltelijk samengevoegd. Daarnaast worden er 23 nieuwe appartementen gerealiseerd. In het plangebied bevinden zich na afronding van de werkzaamheden 59 appartementen.



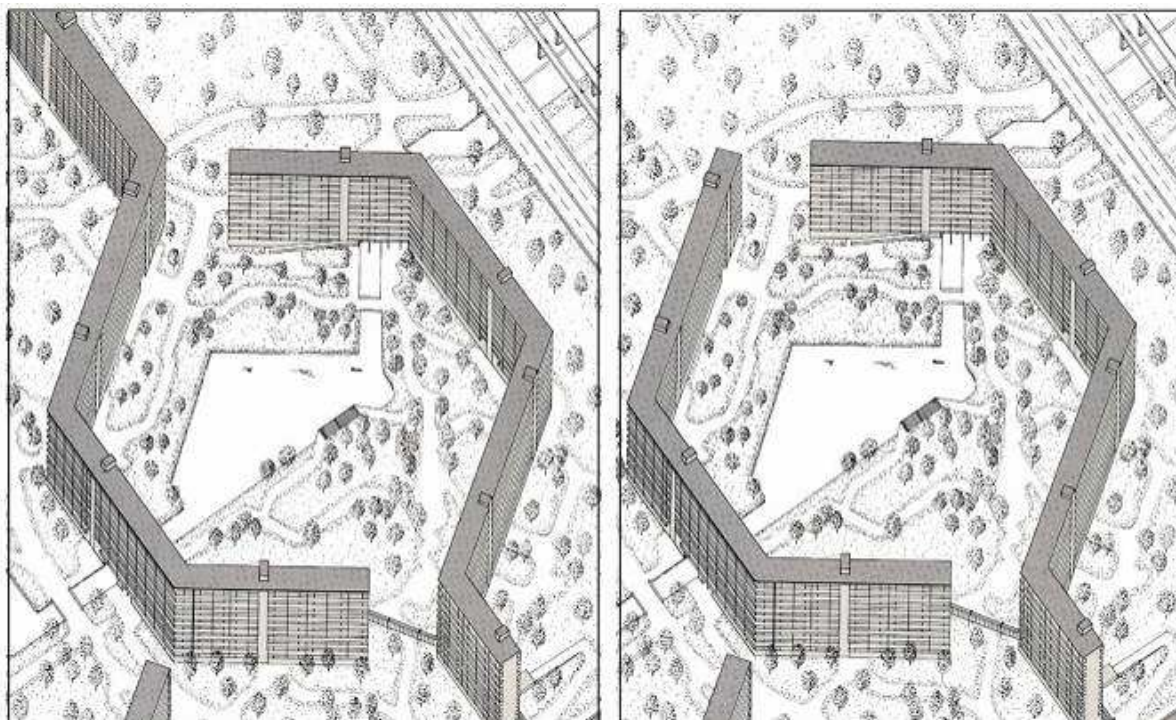
Afbeelding: Zuidzone E-Buurt Oost met daarin aangegeven het plangebied van dit bestemmingsplan



Afbeeldingen: De Kop van het flatgebouw Gravestein en de openbare ruimte daaromheen

Openbare ruimte en parkeren

De afstand tussen de in zone 'midden' te realiseren laagbouw en de flat is minimaal 25 meter, zodat er voldoende afstand tussen de flat en de geplande laagbouw is. De kopgevel van de flat vraagt bij de verdere uitwerking bijzondere architectonische en functionele aandacht.



Afbeeldingen: Flats Gravestein/ Geldershoofd voor en na de stedenbouwkundige ingrepen

Het parkeren van de te renoveren woningen wordt opgelost aan de dienweg die langs de flats Gravestein en Geldershoofd loopt. De dienwegen rond de flats zijn gedeeltelijk vernieuwd. Nog niet vernieuwde wegen zullen worden vernieuwd, gebruikmakend van de standaard materialenlijst, zodat een eenduidig beeld ontstaat. Ter hoogte van de kop van de flat Gravestein sluit het Kokmeeuwpad aan op de dienweg van de beide flats. Langs de buitenkant van het honinggraatensemble loopt in oost-west richting het Strandvlietpad. Het Strandvlietpad is een belangrijk onderdeel van de groene omzoming van het honinggraatensemble.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van de gemeente Amsterdam en het beleid van het stadsdeel Zuidoost.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig.

Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. In het kader van het bestemmingplan De Nieuwe Bijlmer heeft een watertoets plaatsgevonden. Onderhavig bestemmingsplan leidt in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan niet tot een toename van het verhard oppervlak.

3.3 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.

Onderhavige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied past in het beleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte. De aanleiding voor het

opstellen van de Realisatieparagraaf is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. In de Realisatieparagraaf zijn 33 nationaal ruimtelijke belangen aangegeven, waaronder:

1. (07) Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
2. (09) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid;
3. (12) Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

AMvB Ruimte

Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

De ontwerp-AMvB is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekend gemaakt. Tot 1 september 2009 kon iedereen zijn visie op het ontwerp kenbaar maken. Het ontwerpbesluit is voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Omdat de AMvB in verband met de vervroegde Tweede-Kamerverkiezingen controversieel is verklaard treedt de AMvB niet per 1 juli 2010 in werking, zoals beoogd werd. De datum van in werking treding is nog niet bekend. De AMvB Ruimte zal tevens onderdelen bevatten die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte, die later naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden.

Het rijk streeft naar een zo optimaal mogelijk gebruik van het bestaand bebouwd gebied, waarin onderhavig plan voorziet.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Bijlmermeer en sluit aan op het bestaande verkeers- en vervoerssysteem. Er wordt voldaan aan de genoemde speerpunten van beleid.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden

geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

Van belang voor dit plan is het door het kabinet benoemde speerpunt van krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid, waarbij de keuze wordt gemaakt voor het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. De inhoud van dit bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in handelingen in watersystemen, zoals bedoeld in de Waterwet.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In het kader van het bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer, waar in de vernieuwing van de Bijlmermeer wordt voorzien, zijn afspraken met de waterbeheerder gemaakt over de waterbalans van het gebied. Er is in groter geheel rekening gehouden met de toename van verharding als gevolg van de stedelijke vernieuwing en de compensatie hiervan. In het onderhavig plangebied is geen sprake van een toename van de verharding ten opzichte van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en

infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die in strijd zijn met het NBW.

3.4 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie en verordening

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Op 16 februari 2010 heeft Gedeputeerde Staten de structuurvisie vastgesteld. Op 21 juni is de structuurvisie ook door Provinciale Staten vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van het 'Metropolitaan stedelijk gebied'. Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus zijn beleidsuitgangspunten bij 'Metropolitaan stedelijk gebied'. Het bestemmingsplan 'Kop van Gravestein' is in overeenstemming met de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Verder worden geen regels gesteld die voor de inhoud van dit bestemmingsplan relevant zijn.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam

Op basis van de nieuwe Wro is Amsterdam in 2008 gestart met een traject om te komen tot een Structuurvisie Amsterdam. Op 17 juni 2008 heeft het College van Burgemeester en Wethouders de Vertrekpuntennotitie "Gesprek over de toekomst van Amsterdam" vastgesteld, waarin op een zestal thema's de condities voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is beschreven: gastvrij, duurzaam, recreatief, ondernemend, dienstbaar en bereikbaar. De ambitie luidt: "Amsterdam ontwikkelt zich verder als een internationale, duurzame kernstad van de metropoolregio".

Na een brede overlegronde is een Pijlernotitie opgesteld. Het college van B&W heeft op 14 april 2009 over De Pijlers (doelstellingen) besloten. De Pijlernotitie vormt de basis voor de nieuwe structuurvisie. De ontwerp structuurvisie en het bijbehorende Plan MER hebben vanaf 25 februari gedurende 12 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit drie delen: visie, uitvoeringsstrategie en toetsingskader. De visie heeft als planhorizon 2030-2040, uitvoeringsstrategie en toetsingskader hebben als planhorizon 2010-2020.

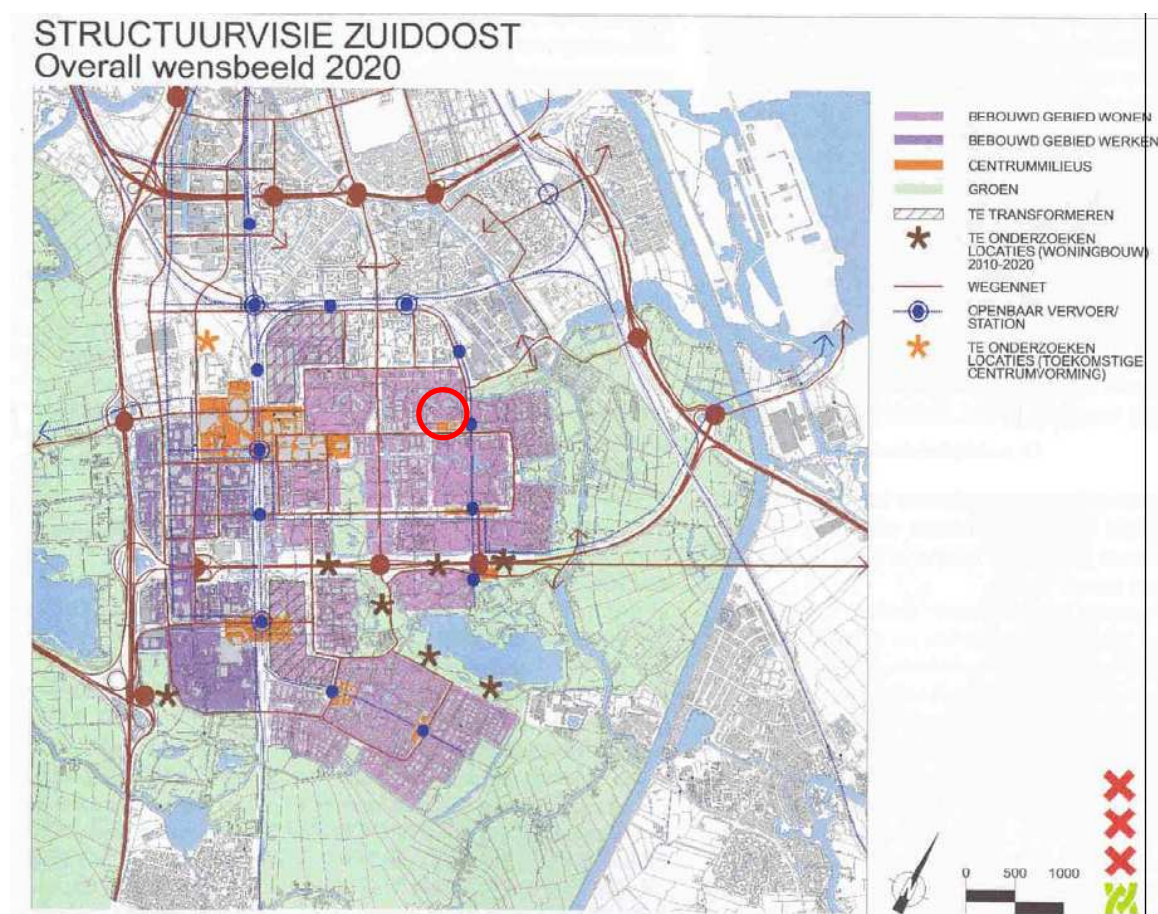
De uitvoering van de Structuurvisie staat voor stadsdeel Zuidoost in het teken van drie belangrijke opgaven. Een van die opgaven is de vernieuwing van de Bijlmermeer, waaraan het komende decennium wordt doorgewerkt. De sloop van woningen is vrijwel afgerond, maar het realiseren van de vervangende nieuwbouw is nog een forse opgave. Na de verdere renovatie en sloop-/nieuwbouw in de K-, D- en de E-buurt is de ruimtelijke vernieuwing voltooid. Het plangebied is gelegen in de E-buurt en maakt onderdeel uit van de vernieuwing. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte renovatie van de flat Gravestein/Egeldonk past in het gemeentelijk beleid.

3.6 Stadsdeelbeleid

Structuurvisie Zuidoost 2020: 'Zuidoost Open Huis' (2005)

De stadsdeelraad heeft op 27 september 2005 de structuurvisie "Zuidoost Open Huis" vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van het stadsdeel voor de periode tot 2020. Het stadsdeel is momenteel volop bezig met de vernieuwing van de Bijlmer. De Structuurvisie Zuidoost gaat echter ook over de gebieden daarbuiten: Venserpolder, Gaasperdam en Amstel III. Hier dienen zich nieuwe ontwikkelingen en kansen aan, mede gevoed door ontwikkelingen in de regio. De structuurvisie geeft structuren aan voor de bebouwde omgeving, de infrastructuur en de groenstructuur in het stadsdeel Zuidoost van 2020. Verder doet ze voorstellen voor diverse thematische onderzoeken en voor gebiedsgericht onderzoek naar ondermeer woningbouw en centrumvorming.

In de structuurvisie is het onderhavige plangebied aangegeven als 'Bebouwd gebied wonen'. De door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling sluiten aan bij de in de structuurvisie gewenste sociale en fysieke vernieuwing en versterking van het gebied in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer.



Afbeelding: Overall wensbeeld uit structuurvisie 2020

Verkeer en parkeren

De beleidsdoelstellingen voor de verkeersveiligheid op de dreven en in de verblijfsgebieden zijn vastgelegd in de nota 'Verkeersveiligheid Zuidoost (Duurzaam veilig 1999)'. Woongebieden zijn allen ingericht als verblijfsgebied, de rijwegen in verblijfsgebieden zijn allen duurzaam veilig ingericht als 30 km zones en hebben allen een verblijfsfunctie. Langs deze wegen kan veelal worden geparkeerd. Alle wegen in het plangebied zijn voor het auto verkeer toegankelijk, tenzij anders vermeld.

De beleidsuitgangspunten voor het parkeren zijn vastgelegd in de vigerende Parkeernota Zuidoost 2008. Daarin is aangegeven, dat er bij nieuwe bouwplannen, voor voldoende bijbehorende parkeerruimte wordt gezorgd. Daartoe zijn in de parkeernota parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen geven aan hoeveel parkeerruimte, bij welke voorzieningen, moet worden gerealiseerd.

De beleidsuitgangspunten voor het langzaam verkeer zijn vastgelegd in de vigerende nota "Zuidoost op de fiets" en in de vigerende nota "Verkeersveiligheid Zuidoost (Duurzaam Veilig 1999)".

Vertaling beleidsdoelstellingen in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt ten behoeve van het autoverkeer ontsloten via de Elsrijkdreef. De in dit bestemmingsplan voorgestelde ruimtelijke maatregelen wijken slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer en het SPvE E-buurt Oost. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de ontsluiting per auto te verwachten.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid zijn er in de bestaande situatie geen knelpunten te noemen waarvoor een aangepaste regeling in dit bestemmingsplan opgenomen zou moeten worden. Het bestemmingsplan staat het nemen van overige maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid, zoals het plaatsen van verkeersborden of verkeerslichten en het realiseren van verkeersdrempels, niet in de weg.

Dit bestemmingsplan sluit, ten aanzien van parkeren, aan op de beleidsdoelstelling van de Parkeernota Zuidoost 2008. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte, aan de dienvweg die langs de flats Gravestein en Geldershoofd loopt.

Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets en te voet, o.a. via het strandvlietpad. De fiets- en voetverbindingen blijven onveranderd bestaan.

4. Milieu

4.1 Milieueffectrapportage (MER)

Voor dit bestemmingsplan 'Kop van Gravestein' is geen MER nodig.

In het kader van het Finale Plan van Aanpak voor de vernieuwing van de Bijlmermeer is een MERbeoordelingsnotitie opgesteld. Dit MER is opgesteld en procedureel behandeld zoals voorgeschreven in de Wet milieubeheer. Op basis van de MER beoordeling is door de stadsdeelraad besloten om een vrijwillige MER te laten opstellen.

Op 28 maart 2003 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage haar toetsingsadvies uitgebracht. De Commissie concludeert dat op basis van het overlegde MER op verantwoorde wijze het milieubelang kan worden meegewogen bij de besluitvorming.

Het MER met zijn onderliggende rapporten geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt. Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

Onderhavig bestemmingsplan maakt onderdeel uit van die vernieuwing en voorziet slechts in een beperkte wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

4.2 Bodem

Bij de realisatie van de bebouwing in de Bijlmermeer is de grond geschikt bevonden of zonodig geschikt gemaakt voor woningbouw. Gezien het gebruik van de bebouwing sinds de oprichting ervan is niet te verwachten dat er veel bodemverontreinigingen aanwezig zouden zijn. Dit blijkt ook uit het Bodembeheersplan Zuidoost (februari 2005) met de bijbehorende bodemkwaliteitskaart. Het grondgebied is volgens het Bodembeheersplan nagenoeg schoon. Alleen bij de drukke verkeerswegen (de dreven) kan sprake zijn van een verontreinigde bodem. Bij de reeds gerealiseerde vernieuwingsprojecten is tot nog toe gebleken dat er geen sanering van de bodem nodig is. Mocht er bij nog te realiseren vernieuwingsgebieden blijken dat er gesaneerd moet worden zal het, gezien het bovenstaande, gaan om kleine gebieden.

In dit bestemmingsplan gaat het om de renovatie van een bestaand woongebouw. Graafwerkzaamheden zullen niet gaan plaatsvinden. Bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.3 Geluidhinder

In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer zijn in 2006 voor diverse locaties hogere waarden vastgesteld. Voor het onderhavige plangebied zijn geen hogere waarden vastgesteld, omdat de hier gemeten geluidsbelasting met minder dan 40 dB(A) ver onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)/48 dB lag. Een toename van de geluidsbelasting sinds 2006 met 10 dB(A) wordt niet realistisch geacht, waardoor gesteld kan worden dat ook in de huidige situatie aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (50 dB(A)) wordt voldaan. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een waardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten/stadsdelen om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. De voorgenomen ontwikkelingen zijn getoetst op aanwezigheid van

Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt volgens de "Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden" (IKAW, versie 2.1) niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

4.5 Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied zijn geen nieuwe milieuoverlast gevende bedrijfsactiviteiten gepland. Er bevinden zich ook geen hinderlijke functies in de nabijheid.

4.6 Waterparagraaf

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (2008) 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 plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

In het kader van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" heeft over onderstaande tekst overleg plaatsgevonden met Waternet. Over de inhoud van dit bestemmingsplan heeft in het kader van dit bestemmingsplan opnieuw overleg met Waternet plaatsgevonden. Waternet heeft aangegeven akkoord te gaan met de inhoud van dit bestemmingsplan.

MER

In de MER is voor oppervlaktewater gekeken naar bergingscapaciteit, waterkwaliteit en beheer en onderhoud. Voor grondwater is gekeken naar buffercapaciteit, grondwaterstand, kwelintensiteit en grondwaterkwaliteit.

De in het plangebied mogelijk gemaakte ontwikkelingen respecteren de op basis van de MER in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer vastgelegde principes voor de waterhuishouding.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. De verharding neemt in dit bestemmingsplan niet toe. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheersplan AGV 2010-2015 "Werken aan water in en met de omgeving" kader. Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit. De waterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van bitumineuze materialen, geïmpregneerd hout en uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien dergelijke materialen noodzakelijkerwijs toegepast

moeten worden, wordt uitgegaan van zinken goten welke van een coating worden voorzien waardoor het zink niet zal uitlogen. Daarnaast wordt waar mogelijk gewerkt met loodvervangers.

Hemelwater

Waternet adviseert over het algemeen om het schone hemelwater van daken zoveel mogelijk te hergebruiken (toiletspoeling, sproeiwater) of te infiltreren. Is dit niet mogelijk dan dient het bij voorkeur vertraagd (middels vegetatiedak, wadi) en indien mogelijk, zichtbaar te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het onderhavige plangebied gaat het echter om de afronding van het bestaande flatgebouw Gravestein. Voor de hemelwaterafvoer wordt dan ook aangesloten op de bestaande voorziening.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Nu het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 in werking is getreden, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het bestemmingsplan maakt veel minder woningen mogelijk dan hierboven is genoemd. Gelet op de eerder genoemde Regeling is het bestemmingsplan daarmee te beschouwen als "niet in betekenende mate" en daarmee in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

In het kader van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" is begin 2007 een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. Uit dat onderzoek is gebleken dat de realisatie van het programma zoals dat mogelijk werd gemaakt in dat bestemmingsplan, nergens leidt tot problemen. Het programma, mogelijk gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan, wijkt nauwelijks af van dat uit het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer". Aanvullend onderzoek is dus niet nodig.

4.8 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit stelt aanvullende regels voor de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd. Het besluit vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het gebied.

Beleid gemeente Amsterdam

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd.

Het bestemmingsplan maakt geen gevoelige bestemmingen mogelijk, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

4.9 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) als de circulaire RNVGS (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied dus 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 plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

4.10 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. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In de huidige situatie zijn alle sloopwerkzaamheden uitgevoerd en zijn de gronden rond de resterende bebouwing opgeruimd en bouwrijp. Naar verwachting zijn er geen beschermde planten en dieren aanwezig. Nader onderzoek is niet nodig.

4.11 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.12 Luchthavenindelingenbesluit

Om het vliegverkeer ongehinderd af te kunnen wikkelen gelden in de omgeving van luchthavens bouwhoogtebeperkingen. In het Luchthavenindelingbesluit uit februari 2003 zijn de maximale bouwhoogtes rond Schiphol (opnieuw) vastgelegd in zogenaamde obstakelvlakken. Het plangebied valt binnen een zone met een hoogtebeperking van 150 meter. De huidige en de toekomstige bebouwing blijft hier ver onder en vormt geen hinder voor het vliegverkeer.

5. Juridische planopzet

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. De digitale versie prevaleert. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de plankaart, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels (voorheen voorschriften)

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden. Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels (voorheen ontheffing)
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels (voorheen ontheffing)

- Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen aanlegvergunning)
- Omgevingsvergunning voor het slopen (voorheen sloopvergunning)
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving is beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels is weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden zijn maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is een afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden als direct recht mogelijk, in andere gevallen moet het dagelijks bestuur een besluit nemen om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen gegeven over de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen:

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen toegestaan. Ook bij deze functies behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde of speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Het parkeren van voertuigen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 4 Verkeer

Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeersareaal, groen, openbare ruimte, water en oevervoorzieningen en woonerven. Tevens zijn terrassen toegestaan. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 5 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, water, nuts- en vergelijkbare voorzieningen en verkeersareaal.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is 100%.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

In totaal worden binnen het plangebied 3 bestemmingen onderscheiden.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen die voor het hele plangebied gelden.

In artikel 6 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

De algemene bouwregels (artikel 7) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 8 is bepaald dat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden en bebouwing voor ondermeer seksinrichtingen en belwinkels.

In artikel 9 is voor een aantal bouwwerken een algemene afwijkingsregel opgenomen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 10 het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen. In het laatste artikel 11 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan Kop van Gravestein van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer is het voorliggende bestemmingsplan onderdeel van het exploitatiegebied E-Buurt Oost, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Het is daarom niet nodig om voor dit bestemmingsplan opnieuw een exploitatieplan op te stellen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

7.2 Inspraak

Inspraak heeft in het kader van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen E-buurt Oost plaatsgevonden. Voor dit bestemmingsplan zal geen inspraak worden gehouden.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij de inhoud van dit bestemmingsplan gaat het niet om ontwikkelingen van nationaal belang (zie realisatieparagraaf, hoofdstuk 3). Overleg met het ministerie van VROM is daarom voor dit bestemmingsplan niet nodig.

In het besluit van de Provincie Noord-Holland van 19 oktober 2010 betreffende het vooroverleg ex art. 3.1.1 en 5.1.1 Bro (kenmerk 2010-48396), is door de provincie aangegeven dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg meer nodig is. In een aantal gevallen is op basis van de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wel vooroverleg vereist. Dit bestemmingsplan hoort bij geen van de in het besluit genoemde gevallen, waardoor vooroverleg met de provincie niet nodig is.

Over de inhoud van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Waternet. Waternet heeft aangegeven akkoord te gaan met de inhoud van dit plan.

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl