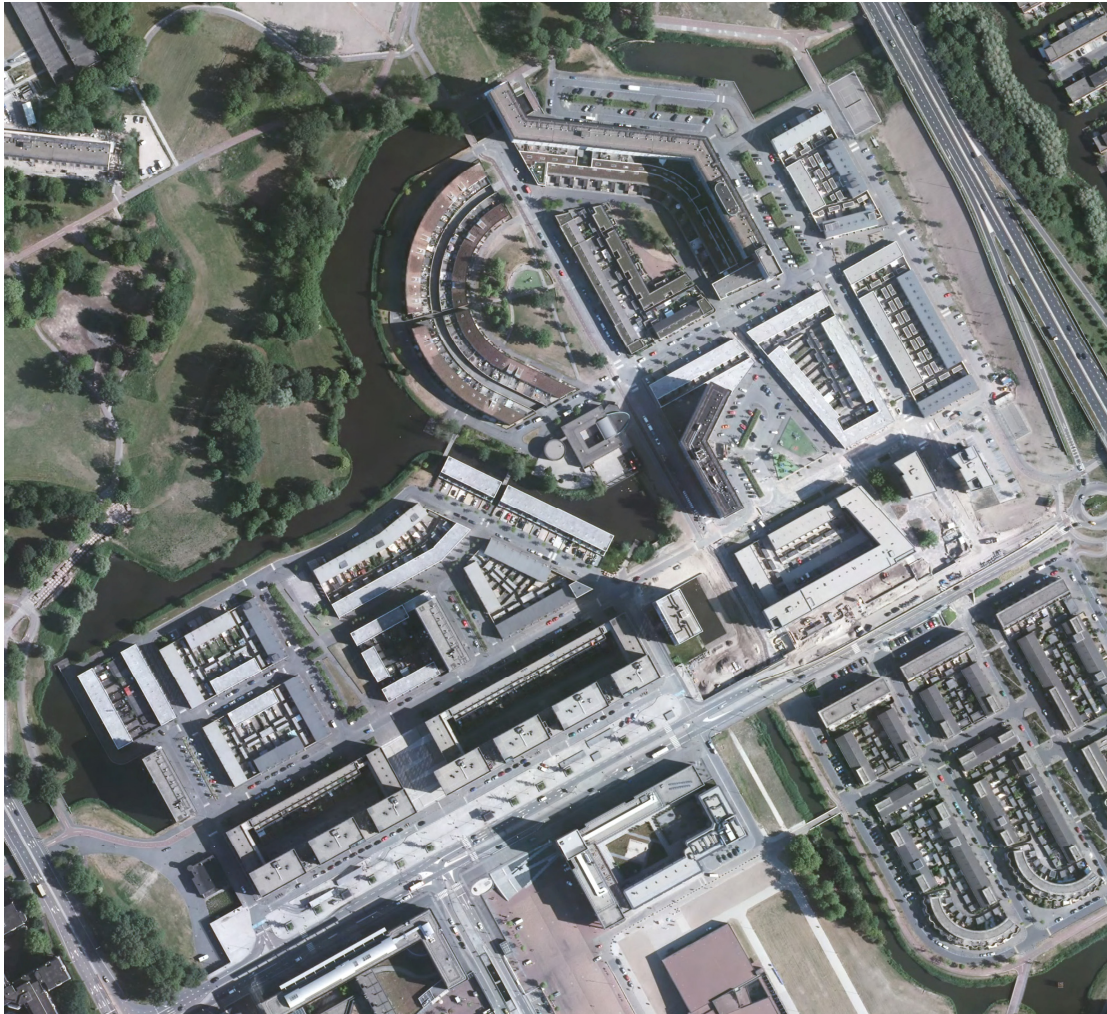


# BESTEMMINGSPLAN F-BUURT

IMRO NL.IMRO.0363.T1102BPSTD-VG01

---



*Afbeelding: luchtfoto van F-buurt*



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Zuidoost

**Toelichting**

Vaststelling  
29 januari 2013

- 1. INLEIDING**
  - 1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan
  - 1.2 Omgeving plangebied
  - 1.3 Structuur plangebied
  - 1.4 Plangrenzen
  - 1.5 Opbouw van deze toelichting
- 2. PLANKADER**
  - 2.1 Geldend bestemmingsplan
  - 2.2 Rijksbeleid
  - 2.3 Provinciaal beleid
  - 2.4 Beleid gemeente Amsterdam
  - 2.5 Stadsdeelbeleid
- 3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN**
  - 3.1 Inleiding
  - 3.2 Woningen
  - 3.3 Dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven
  - 3.4 Parkeren
- 4. TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN**
  - 4.1 Opbouw van het bestemmingsplan
  - 4.2 Plankaart
  - 4.3 Opbouw voorschriften
- 5. UITVOERBAARHEID**
  - 5.1 Bodem
  - 5.2 Geluid
  - 5.3 Externe veiligheid
  - 5.4 Kabels en leidingen
  - 5.5 Watertoets
  - 5.6 Flora en Fauna
  - 5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie
  - 5.8 Luchtkwaliteit
  - 5.9 Luchthaven Schiphol
  - 5.10 Milieueffectrapportage (MER)
  - 5.11 Eigendomsverhoudingen
  - 5.12 Economische uitvoerbaarheid
- 6. OVERLEG**
  - 6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak
  - 6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

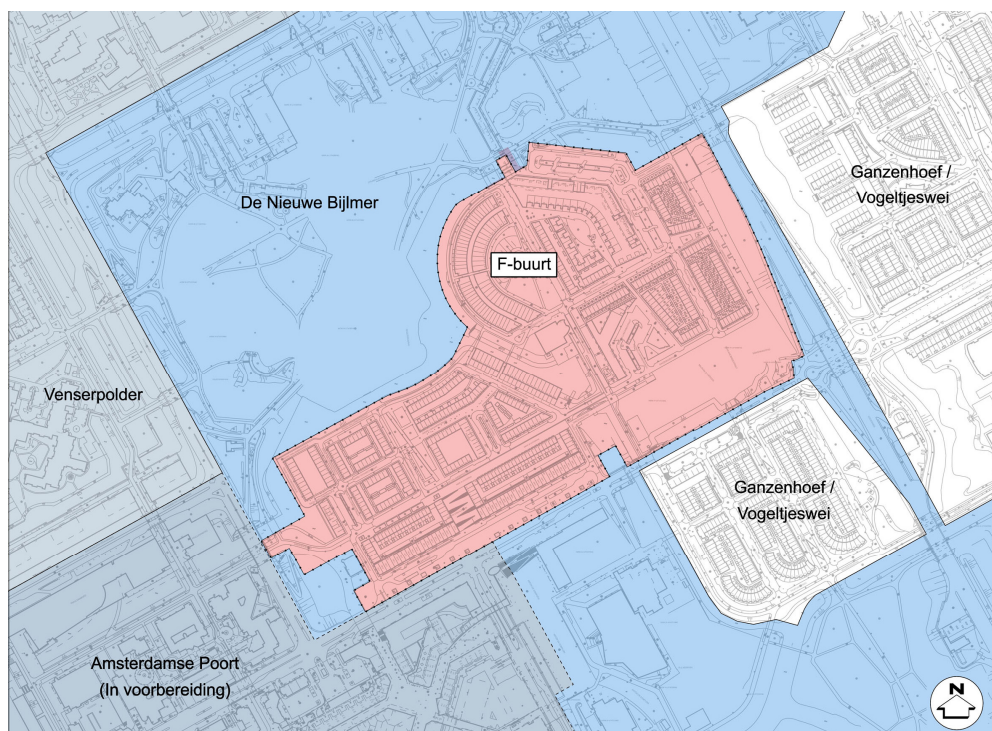
Het voorliggende bestemmingsplan F-buurt heeft betrekking op een gedeelte van de wijk F-buurt. Het bestemmingsplan betreft de wijk de F-buurt inclusief de flat Florijn en beslaat een gedeelte van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”. Het bestemmingsplan “F-buurt” heeft als doel om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie, rekening houdende met eventueel kleinschalige ontwikkelingen, zoals woninguitbreidingen en functiewijzigingen in de plinten van de flat Florijn. Daarnaast is het stadsdeel Zuidoost bezig om zijn bestemmingsplannen te digitaliseren. Dit bestemmingsplan is onderdeel van deze digitaliseringslag.

### 1.2 Omgeving plangebied

De F-buurt ligt ten noorden van de Amsterdamse poort tussen de Dollingadreef en de Gooiseweg. Aan de noordzijde grenst de F-buurt aan de D-buurt waarbij de waterloop de scheidslijn vormt. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Claus van Amsberg straat en de Bijlmerdreef.

De F-buurt is in een drietal deelgebieden de afgelopen 10 jaar ontwikkeld en gebouwd. Oorspronkelijk stonden er in de F-buurt drie honingraad hoogbouw flats (Florijn, Frissenstein en Fleerde) met de bijhorende parkeergarages was de woonwijk gekoppeld aan de Bijlmerdreef. Op 25 juni 1996 heeft de stadsdeelraad Zuidoost het Plan van Aanpak F-buurt vastgesteld. De woonwijk bestaat uit diverse kleinschalige woonbuurten met delen van de oude flats daar in gepast.

De aangrenzende gebieden de Amsterdamse Poort, de Fraijlemaborg en Frankemaheerd en het gebied van de gemeente Diemen kenmerken zich door voorzieningen zoals horeca, kantoren, onderwijs, detailhandel en bedrijven. Wonen komt in deze gebieden in mindere mate voor, behalve boven de winkels van de Amsterdamse Poort. De andere omliggende gebieden zijn woonwijken met (soms) kleinschalige voorzieningen.



Afbeelding: ligging van het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt in groter geheel

### 1.3 Structuur Plangebied

Belangrijke ontwerppoging bij de vernieuwing van de F-buurt was “integratie” in meerdere betekenissen. Menging van verschillende soorten woningen, hoog en laag, goedkoop en duur, gericht op het voorkomen van segregatie tussen verschillende groepen bewoners. Menging van functies: wonen, werken, dienstverlening, en voorzieningen, recreatie, gericht op levendige wijken. Menging van verkeer: auto's, fietsers en voetgangers op hetzelfde straatniveau. Wat deze uiteenlopende vormen van integratie bindt is dat ze moeten leiden tot een veilige en aangename verblijfsruimte op straat. In de F-buurt komt de integratie ook tot uiting in de mix van hoogbouwflats en omvangrijke nieuwe laagbouw waarbij in de plinten van de hoogbouw een menging van verschillende functies is toegestaan.

De mix van hoogbouw en laagbouw is uitgewerkt volgens het principe van het gesloten bouwblok. De hoogbouwflats staan niet los in het groen, afgezonderd van de laagbouw, maar vormen samen met een blok laagbouw woningen een gesloten bouwblok. Hoog en laag zijn in de F-buurt geïntegreerd. De hoogbouw heeft zijn toegangen aan de voorzijde; de achterzijde wordt gevormd door afgesloten privétuinen, patio's of een watergang.



*Afbeelding: hoogbouw in een gesloten bouwblok*

De nadruk in de F-buurt ligt op wonen. Bedrijfsruimte en voorzieningen vinden vooral een plaats aan de Bijlmerdreef. Maar ook binnen de wijk F-buurt is ruimte gereserveerd voor andere functies dan alleen wonen. Binnen het plangebied is de Shri Laksmi basisschool gevestigd en op begane grond niveau van de hoogbouw en op enkele plaatsen in de laagbouw is de mogelijkheid gecreëerd voor andere functies dan wonen.

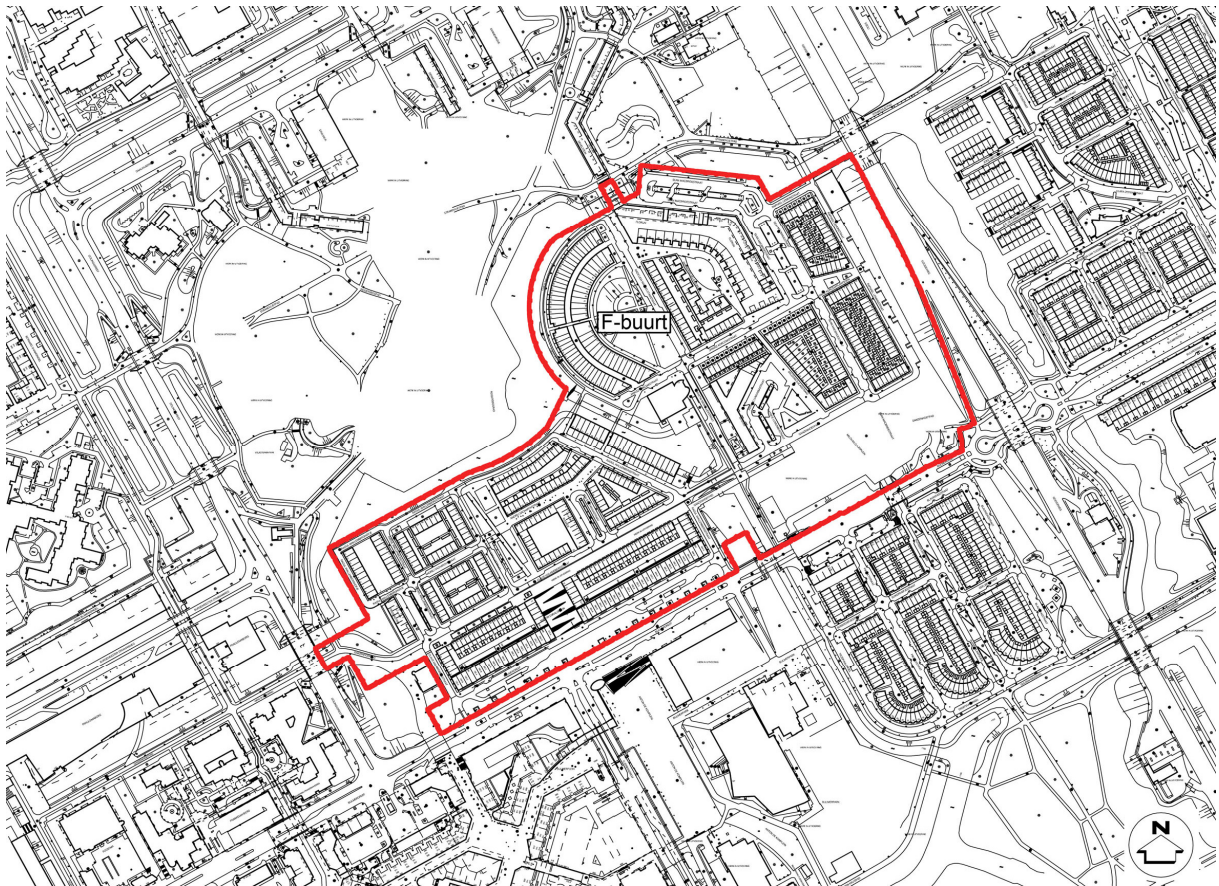
Bij het ontwerp van een verkeersstructuur voor de vernieuwde F-buurt is ter bevordering van de oriëntatie gekozen voor een zo helder mogelijke opzet. Er is uitgegaan van oost-west verbindingen met daar loodrecht op een aantal noord-zuid gerichte straten.

Het plangebied wordt in de noord-zuid richting centraal doorkruist door het Hoofdnet Fiets. Dit fietspad gaat via de gracht bij Vogeltjeswei onder de Bijlmerdreef door langs Florijn en sluit uiteindelijk aan op het Strandvlietpad. Het Hoofdnet fiets in de vorm van het Ganzenhoefpad doorkruist de F-buurt. Door efficiënt ruimtegebruik gaat hier het fietspad over in de Claus van Amsbergstraat.

## 1.4 Plangrenzen

De begrenzing van het plangebied is de volgende:

- Ten noorden: de noordzijde van de Raoul Wallenbergstraat, de Chico Mendesstraat, de flat Florijn, de Sean MacBridestraat en de Raphael Lenkinstraat. De taludlijn van de waterloop
- Ten oosten: de Gooiseweg.
- Ten zuiden: de noordzijde van de Bijlmerdreef.
- Ten westen: de Raoul Walenbergstraat en de Claus van Amsbergstraat.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan F-buurt

## 1.5 Opbouw van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken.

In hoofdstuk 2 wordt het plankader weergegeven voor het bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld op het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de gemeente en het stadsdeel.

In hoofdstuk 3 wordt het beleid in het bestemmingsplan F-buurt toegelicht.

In hoofdstuk 4 is toegelicht hoe de plankaart en de voorschriften van dit bestemmingsplan werken en is een toelichting per artikel opgenomen.

In hoofdstuk 5 zijn de ontwikkelingen en de beleidsdoelstellingen getoetst aan diverse wetgeving op milieutechnisch gebied.

Hoofdstuk 6 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro).

## **2. PLANKADER**

### **2.1 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”. Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is op 15 mei 2007 vastgesteld en op 19 februari 2008 integraal goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Tegen dit goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld dat door de Raad van State op 24 juni 2009 ongegrond heeft verklaard. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk. Binnen dit bestemmingsplan worden voor het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt de volgende bestemmingen gebruikt: Wonen, Verblijfsgebied, Water, Openbare ruimte, Maatschappelijke voorzieningen, Tuinen en Groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” heeft gedeeltelijk de bestaande situatie vastgelegd en diende ten dele om ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk te maken.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal

ationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

### Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

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. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het wateraspect.

### Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het 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 toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is behoud van de bestaande groenvoorzieningen.

### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. De actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) in 2008 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Voor de F-buurt staat behoud van de huidige woonfunctie voorop. Bestaande stedelijke groenelementen (zoals tuinen) blijven daarbij zoveel mogelijk behouden. Het aanwezige water wordt niet gedempt. Er is geen fysieke ruimte beschikbaar om nieuwe (grote) water- en groenverbindingen te realiseren.

## **2.3 Provinciaal beleid**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet 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. De provinciale ruimtelijke verordening is per 1 januari 2009 in werking getreden.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BBG). De F-buurt ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande de situatie en staat de realisatie van (grote) kantoren- en bedrijventerreinen niet toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### Provinciale Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarin is de F-buurt aangeduid als "metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen" (bestaand stedelijk gebied). Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan de Provinciale Structuurvisie.



## **2.4 Beleid gemeente Amsterdam**

### Structuurvisie

Door de gemeente Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie Amsterdam laat de ambities van de stad tot 2040 zien. De F-buurt is aangewezen als gebied in planvorming of recentelijk gerealiseerd. Daarnaast is de oostzijde van de F-buurt (het gedeelte dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt) grenzend aan de Gooiseweg aangewezen als mogelijke nieuwe locatie voor wonen en werken. Deze locatie past binnen de ambitie om de Gooiseweg te transformeren tot een stedelijke laan met ventwegen en daaraan voordeuren. De hooggelegen stadssnelweg zal daarvoor verlaagd moeten worden tot op maaiveldniveau. Deze ambitie dient verder uitgezocht te worden, maar raakt dit bestemmingsplan niet.

## **2.5 Stadsdeelbeleid**

### Structuurvisie

Op het hogere schaalniveau is het ruimtelijke beleid van Stadsdeel Zuidoost vastgelegd in de nota 'Zuidoost Open Huis. Structuurvisie Zuidoost 2020'.

### Studie Rood, Blauw en Groen

De structuurvisie Zuidoost 2020 is uitgewerkt in een aantal deelproducten, waarin de toekomst van het stadsdeel wat betreft wonen, groen en water verder is uitgewerkt. Daarnaast is een verkenning gedaan naar mogelijke aanvullende locaties voor woningbouw in de periode 2010-2030. Deze producten zijn op 30 juni 2009 door de stadsdeelraad vastgesteld. In de "Verkenning woningbouwlocaties" is een aantal locaties in het stadsdeel genoemd waar de komende jaren nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden. Het plangebied van dit bestemmingsplan is daarbij niet als potentiële locatie genoemd. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe woningen mogelijk.

### Staanplaatsenbeleid

Voor staanplaatsen geldt dat er conform de Verordening op de straathandel 2000 een staanplaatsenvergunning nodig is. Een staanplaats is volgens deze verordening "een plaats op of aan de openbare weg buiten een marktterrein waar ambulante handel wordt gedreven". De staanplaatsvergunning kan worden geweigerd als er strijd is met het bestemmingsplan.

In de huidige situatie zijn er geen staanplaatsen in het plangebied opgenomen. Het bestemmingsplan F-buurt staat ook geen nieuwe staanplaatsen toe.

### Parkeernota

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld.

De parkeernormen zijn in het bijzonder bedoeld voor de volgende toepassing:

- Bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging, moet voldaan worden aan de parkeernormen in combinatie met het opstellen van een parkeerbalans.
- Hierbij wordt, indien sprake is van verschillende functies binnen een plangebied, uitgegaan van dubbelgebruik (bijv. overdag een werker en 's avonds een bewoner op dezelfde parkeerplaats).
- Het stadsdeel realiseert bij ruimtelijke planvorming het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernormen. Er kan hierbij besloten worden dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen in één of meerdere fases aangelegd wordt.

- Indien voor een functie geen specifieke norm is aangegeven, worden de kerncijfers van het CROW (publicatie nr. 182) van toepassing verklaard. Hierbij wordt uitgegaan van de minimale norm in een sterk stedelijke omgeving.

Het dagelijks bestuur (DB) kan besluiten om vrijstelling te verlenen op het gebruik en de toepassing van de gestelde parkeernormen. Dit kan als blijkt dat het wijzigen van de normen niet tot ruimtelijke problemen leidt.

De F-buurt is momenteel een gebied waarvoor een blauwe zone is ingevoerd. Dit houdt in met behulp van een parkeerschijf voor een bepaalde tijd mag worden geparkeerd. Bewoners hebben een parkeervergunning. Door de ligging van de F-buurt naast het winkelcentrum De Amsterdamse Poort is er een grote parkeerdruk in het gebied. Het kan echter zo zijn dat deze gebieden ondanks de regulering toch problemen blijven ondervinden of dat ontwikkelingen elders in het stadsdeel een ongewenst effect hebben op de bestaande regulering. Indien dit soort ontwikkelingen zich voordoen, kan de regeling worden herzien. Afhankelijk van de situatie kunnen bijvoorbeeld de werkingstijden van een blauwe zone worden herzien of een blauwe zone kan worden omgevormd tot een fiscaal regime. Het laatste biedt het stadsdeel demogelijkheid om het beoogde effect voor de primaire doelgroepen te optimaliseren en de parkeerregulering kostendekkend te maken.

### Fietsnota ZO op de fiets

In januari 2010 is de fietsnota door de stadsdeelraad vastgesteld. De Fietsnota ZO op de fiets! is een doorvertaling van het Meerjarenbeleidsplan Fiets 2007-2010 "Kiezen voor de fietser" van de centrale stad Amsterdam, dat is opgesteld door de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV). Dat plan is vastgesteld op 10 oktober 2007 en schetst voor heel Amsterdam de ambities en het overkoepelende beleidskader. De Fietsnota van stadsdeel Zuidoost bevat beleidsuitgangspunten en biedt een raamwerk voor het nemen van gerichte maatregelen.

In de nota zijn ondermeer de volgende acties opgenomen:

- het uitbreiden van het Hoofdnet Fiets met onderliggende fietsroutes;
- bij nieuwe fietsverbindingen of het aanpassen van bestaande wordt gestreefd naar het kwaliteitsniveau van het Hoofdnet Fiets;
- ten behoeve van planmatig onderhoud wordt jaarlijks een actieplan 'onderhoud fietsnetwerk' opgesteld. Dit actieplan wordt ook naar bewoners toe gecommuniceerd.
- het opstellen van een bewegwijzeringsplan voor het Hoofdnet Fiets, waarin lokale bestemmingen en (bewaakte) stallingen zijn opgenomen.
- alle fietspaden krijgen een straatnaam.
- op belangrijke fietsknooppunten worden overzichtskaarten (plattegronden) geplaatst.
- voldoende stallingsmogelijkheden bij metrostations en winkelcentra.
- waar nodig worden, op basis van de ongevallenmonitor van de centrale stad, acties ondernomen om objectief verkeersonveilige locaties veiliger te maken.

Door het plangebied van de F-buurt loopt een aantal doorgaande fietsverbindingen. Op de "Totaalkaart Hoofdnet Fiets en Regionale Fietsroutes" behorend bij de Fietsnota zijn het Hoofdnet Fiets en de Regionale Fietsroutes aangegeven. In het bestemmingsplan zijn fietsroutes mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen als "Verkeer-2" en "Groen".

### Short stay in stadsdeel Zuidoost

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de beleidsnotitie short stay waarin short stay in Amsterdam mogelijk is gemaakt. Hierbij werd het volgende overwogen: "Ons college ziet dat het aanbieden van woningen voor kort verblijf een mondiale ontwikkeling is die ook past bij een internationaal georiënteerde stad als Amsterdam".

Het beleid ten aanzien van short stay in Amsterdam is in juli 2012 door de gemeenteraad gewijzigd en dit nieuwe beleid zal in november 2012 ingaan. In het nieuwe beleid wordt short stay als volgt gedefinieerd: Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden. In het nieuwe beleid is het minimum aantal nachten verlaagd tot 5 en is het vereiste van één huishouden losgelaten.

Voor short stay is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor woningonttrekking nodig. De vergunning voor short stay moet worden aangevraagd bij het stadsdeel waarin de te onttrekken woning is gelegen.

Het bestemmingsplan F-buurt is opgesteld in lijn met het short stay beleid. Short stay wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Wonen".



*Afbeelding: parkeren voor de woning*

### **3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN**

#### **3.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan F-buurt heeft als doel een actueel beheerskader te bieden voor het gebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan een actueel toetsingskader te bieden voor de ontwikkelingen die in de volgende paragrafen van hoofdstuk drie worden toegelicht.

#### **3.2 Woningen**

Uitgangspunt voor het gebied is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij wel enige ruimte wordt geboden voor vergroting van het woonoppervlak door middel van dakopbouwen en uitbouwen in de tuinen. Deze uitbreidingsruimte moet worden begrensd om ervoor te zorgen dat privacy en bezonning niet in gevaar komt.

Het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” biedt voor de woonblokken met de volgende adressen: Chico Mendesstraat 2 t/m 42, Nadezdja Mandelstamstraat 3 t/m 61, Claus van Ambergstraat 15 t/m 29, Martin Ennalstraat 2 t/m 12, Andrey Sacharovstraat 16 t/m 28, Raoul Wallenbergstraat 27 t/m 67 n Janusz Korczakstraat 62 te ruime bebouwingmogelijkheden. Dit is een gevolg van het op ontwikkeling gerichte karakter van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”. De in het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” opgenomen regeling komt voort uit de stand van zaken ten tijde van het maken van het bestemmingsplan. De opgenomen regeling is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan van Eisen dat een ruimer bouwkader bood dan wat vervolgens feitelijk is gebouwd. Daardoor bestaan er nu extra bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” die voor de bovengenoemde woonblokken niet meer wenselijk zijn. Het bestemmingsplan F-buurt maakt deze ongewenste bebouwingmogelijkheden onmogelijk.

In het bestemmingsplan “F-buurt” wordt het onmogelijk gemaakt voor de woonblokken aan de Chico Mendesstraat en de Nadezdja Mandelstamstraat om de dakterrassen dicht te bouwen. Dit voorkomt dat de woonblokken van deze straten te dicht op elkaar staan waardoor schaduw hinder en inbreuk op privacy zou kunnen ontstaan. Het bestemmingsplan F-buurt maakt het voor deze woningen wel mogelijk om een dakkapel te plaatsen in het schuin aflopende dak. De welstandscommissie heeft de gewenste dakkapel aangewezen als trendsetter.

Voor het woonblok gelegen aan de Raoul Wallenbergstraat geldt dat de mogelijkheid ontnomen wordt om het terras op de eerste verdieping aan de voorkant van de woning dicht te bouwen. Hier is voor gekozen vanuit het perspectief van stedenbouwkundige eenheid en uitstraling van het woonblok waarbij extra waarde wordt gehecht aan de uitstraling van de voor een ieder zichtbare voorzijde van een woning.

#### **3.3 Dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven**

Voor de flat Florijn geldt dat er zich in de plint na de renovatie een maatschappelijke voorziening gevestigd heeft. Het gaat hier om HVO Querido (opvang voor dak- en thuislozen en verslaafden). Deze ruimte krijgt in het bestemmingsplan naast een woonfunctie tevens een maatschappelijke functie.

In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer hebben een aantal ruimtes met een niet-woonfuncties in de plint van de flat Florijn de bestemming “Wonen” gekregen. Deze ruimtes zijn bij de renovatie van de flat Florijn ingericht als niet-woonfunctie om een vermenging te creëren van wonen en niet-wonen. In het bestemmingsplan F-buurt krijgen deze niet-woonfuncties de bestemming “maatschappelijke voorzieningen, kantoren en

dienstverlening”. Het gaat om de adressen Florijn 26, 30A, 30B, 38 en 49 en Janusz Korzakstraat 4.

Voor de plinten van de hoogbouwflats in Zuidoost geldt dat het stadsdeel door de toevoeging van kantoren en maatschappelijke- en dienstverlenende functies in de plinten de sociale controle en de veiligheid in de flat en de naaste omgeving tracht te verbeteren.

In de flat Florijn wordt aan de noordelijke punt die grenst aan het Strandvlietpad de mogelijkheid geboden om in de plint in de eerste twee bouwlagen een maatschappelijke voorziening, dienstverlening, kantoor of een woning te vestigen.

### 3.4 Parkeren

In de F-buurt is een aantal parkeergarages gerealiseerd. Het gaat hierbij om de parkeergarage met de entree aan de Janusz Korzakstraat, de parkeergarage in de flat Florijn en de parkeergarage onder de Bijlmerdreef. Deze parkeergarages waren al opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. In dit bestemmingsplan worden de contouren van de parkeergarages verkleind tot de daadwerkelijke situering van de parkeergarages.

Daarnaast is aan de Andrey Sacharovstraat een gebouwde fietsenstalling tegen het woonblok aangezet dat ligt aan de Andrey Sacharovstraat, de Martin Ennalstraat en de Claus van Amsbergenstraat. Deze fietsenstalling is niet opgenomen in het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” en wordt gelegaliseerd in het bestemmingsplan F-buurt.

Het woonblok dat gelegen is aan de Andrey Sacharovstraat, de Martin Ennalstraat en de Claus van Amsbergenstraat heeft een binnenplaats waar gebouwde parkeervoorzieningen zijn geplaatst met bovenop de parkeervoorzieningen dakterrassen. De gebouwde parkeervoorzieningen met bovengelegen dakterrassen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” en worden wel opgenomen in het bestemmingsplan “F-buurt”.



Afbeelding: autovrije straat langs het water

## **4. TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN**

### **4.1 Opbouw van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (deel I), regels (deel II) en een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan F-buurt wordt digitaal opgesteld zodat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de papieren versie van het bestemmingsplan als er tussen de twee versies verschillen zouden bestaan.

### **4.2 Verbeelding**

Het bestemmingsplan F-buurt heeft betrekking op de woonwijk in de F-buurt en de direct aangrenzende gronden. Samen vormen deze gebieden het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven. De plankaart is de kaart waarop door middel van letters, lijnen, nadere aanduidingen en cijfers het gebruik van de gronden en de verschillende bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd.

### **4.3 Opbouw regels**

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk (inleidende regels) worden begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de voorschriften dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk (bestemmingsregels) zijn de voorschriften opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde hoofdstuk (algemene regels) omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Hetzelfde geldt voor het vierde hoofdstuk.

### **4.4 Toelichting per artikel**

#### *Artikel 1 (begrippen)*

Dit artikel bevat definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Het kan voorkomen dat er een aanvraag is voor een nieuwe functie die niet gedefinieerd is in artikel 1 van de regels. Er moet dan worden gekeken of de functie past binnen het toegestane gebruik. Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van niet expliciet benoemde functies. Per functie is toegelicht hoe deze functies gerubriceerd moeten worden.

#### *Atelierwoning:*

Binnen het stadsdeel zijn op diverse locaties woningen gerealiseerd waarvan een deel (bijvoorbeeld de begane grond) ten behoeve van een atelier wordt gebruikt. Een atelier is een maatschappelijke voorziening. Het bestemmingsplan maakt op twee manieren atelierwoningen mogelijk. Voor zover het atelier niet meer dan 30% van de woning in beslag neemt en het atelier geen onevenredige afbreuk doet aan de woning valt het atelier onder een "huisgebonden beroep". Het uitoefenen van aan huisgebonden beroepen is in alle woningen toegestaan. Ateliers die niet vallen onder de definitie van "huisgebonden beroep" zijn apart als

maatschappelijke voorziening toegestaan in de bestemmingen “Gemengd” en “Maatschappelijk”.

#### *Galerie*

Een galerie is een ruimte die dient voor het uitstallen en tonen van artistieke kunstobjecten. Dit valt in beginsel onder de in dit bestemmingsplan toegestane “maatschappelijke voorzieningen”. Wanneer de nadruk sterk ligt op de verkoop van artikelen moet de functie echter als “detailhandel” worden aangemerkt. De functie “Detailhandel” wordt in dit bestemmingsplan echter niet mogelijk gemaakt.

#### *Artikel 2 (Wijze van meten)*

Dit artikel regelt op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aangrenzende straatpeil. Het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het bestemmingsvlak of het bouwvlak.

#### *Artikel 3 (Gemengd)*

Een gedeelte van de flat Florijn is bestemd als ‘Gemengd’.

#### *Artikel 4 (Groen)*

In het bestemmingsplan heeft het openbaar groen de bestemming ‘Groen’ gekregen. Binnen deze bestemming is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan.

#### *Artikel 5 (Maatschappelijk)*

De Sri Lasksmischool in het plangebied en een kinderopvang zijn bestemd als ‘Maatschappelijk’.

#### *Artikel 6 (Tuin)*

De tuinen van de woningen in het plangebied zijn bestemd als ‘Tuin’. Als de plankaart de nadere aanduiding ‘parkeerterrein (p)’ heeft dan mag in de tuin geparkeerd worden.

#### *Artikel 7 (Verkeer - 1)*

Aan de Andrej Sacharovstraat is een gebouw neergezet dat dienst doet als fietsenstalling, opslag en nutsvoorziening. Dit gebouw heeft de bestemming ‘Verkeer -1’ gekregen.

#### *Artikel 8 (Verkeer – 2)*

De functie ‘Verkeer-2’ in het bestemmingsplan wordt gebruikt voor woonerven, fietspaden, voetpaden, rijwegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, water, oevervoorzieningen en afvalinzamelingsystemen.

#### *Artikel 9 (Verkeer – 3)*

De functie ‘Verkeer – 3 in het bestemmingsplan wordt gebruikt voor pleinen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen en afvalinzamelingsystemen. Gemotoriseerd vervoer (afgezien van brommers) is binnen deze bestemming niet toegestaan.

#### *Artikel 10 (Water)*

De waterlopen zijn bestemd als Water. Het water mag niet worden gebruikt als ligplaats van diverse vaartuigen, omdat het sierwater betreft. De waterpartijen zorgen voor de nodige ruimte in het gebied, waardoor het ongewenst is om het water te benutten voor diverse vaartuigen.

#### *Artikel 11 (Wonen)*

De functie “Wonen” maakt verschillende varianten van woningen mogelijk. Zo vallen de tweelaagse woningen gelegen aan de Nadezjda Mandelstamstraat binnen deze bestemming en het restant van de flat Fleerde met een maximum hoogte van 33 meter ook.

#### *Artikel 12 (Dienstverlening)*

De bestemming “Dienstverlening” maakt de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk.



*Afbeelding: luchtfoto van F-midden*



## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Bodem**

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. In het bestemmingsplan F-buurt worden geen nieuwe bouwwerkzaamheden (afgezien van kleine bebouwingsmogelijkheden zoals uitbouwen en dakkapellen) toegestaan en daarom is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

### **5.2 Geluid**

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, mogelijk gemaakt wordt is in het kader van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek aan de orde om vast te stellen wat de geluidsbelasting op de gevel is afkomstig van de in of nabij het plangebied gelegen industrieterreinen, rij- en spoorwegen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt en daarmee is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

### **5.3 Externe veiligheid**

#### Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (27 oktober 2004) legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het "Besluit Externe Veiligheid" is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zonerings externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

In of in de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt liggen geen inrichtingen voor productie of opslag van gevaarlijke stoffen. Tevens is er geen tankstation gelegen met een LPG verkooppunt. Het plangebied ligt dus niet binnen een veiligheidszone rond inrichtingen voor gevaarlijke stoffen. Een onderzoek naar het plaatsgebonden en groepsrisico is daarom niet nodig.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Sinds 1 augustus 1996 is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht, met het daarbij horende Besluit vervoer gevaarlijke stoffen. Met de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" maakt het Rijk haar beleid bekend inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Er is daarom geen onderzoek naar externe veiligheid voor het bestemmingsplan F-buurt nodig.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt ligt verder dan 200 meter verwijderd van het spoor. Binnen deze zone zou onderzoek naar externe veiligheid voor het bestemmingsplan F-buurt nodig. Gelet op de ligging (>200 meter van het spoor) is in casu echter geen onderzoek nodig

### **5.4 Kabels en leidingen**

#### Ondergrondse leidingen

In het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt liggen volgens het streekplan “Noord-Holland Zuid” geen regionale leidingstroken, hoofdaardgastransportleidingen of straalpaden.

## **5.5 Watertoets**

### Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

### Toepassing plangebied F-buurt

De gemeente Amsterdam en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) hebben samen Waternet in het leven geroepen om voor hun taken uit te voeren. Waternet bestaat uit het voormalige Waterleidingbedrijf Amsterdam en de Dienst Waterbeheer en Riolerings van de gemeente Amsterdam. Samen met het Hoogheemraadschap is Waternet de waterbeheerder van de het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan let de bestaande situatie vast en maakt uitsluitend functiewijzigingen mogelijk. Er worden geen watergangen gedempt, waardoor compensatie in de vorm van nieuw open water niet nodig is. Het bestemmingsplan F-buurt is het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg naar Waternet gestuurd ter beoordeling.

## **5.6 Flora en Fauna**

De gemeente Amsterdam heeft een natuurwaardenkaart ontwikkeld. Op de natuurwaardenkaart van Amsterdam heeft het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt een natuurwaardeklasse van 1 gekregen (laagst mogelijke natuurwaardeklasse).

Het bestemmingsplan biedt geen substantiële bebouwingsmogelijkheden en daarom is er geen verdere flora en fauna inventarisatie nodig.

## **5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Op grond van deze wet dient te worden onderzocht of er archeologische waarden te verwachten zijn.

De provincie Noord-Holland heeft een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt, waarop archeologische, bouwkundige en historisch-geografische punten, vlakken en lijnen van waarde zijn aangeduid. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan F-buurt zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaart geen archeologische, bouwkundige of historisch geografische punten/vlakken/lijnen van waarde of hoge waarde aanwezig. Tevens zijn er volgens de cultuurhistorische waardenkaart ook geen gebouwen binnen het plangebied aangewezen als rijksmonument.

Tevens is getoetst aan de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten. Het onderhavige plangebied

is blijkens deze kaart niet aangewezen als een gebied met een trefkans voor archeologisch waardevolle elementen.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In de wet zijn grenswaarden opgenomen voor diverse stoffen zoals stikstofdioxide en fijn stof. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 is het Nationaal Programma Luchtkwaliteit in werking getreden, zodat het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd is als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het bestemmingsplan F-buurt geeft nauwelijks extra bebouwingmogelijkheden, het bestemmingsplan heeft echter wel de functiemogelijkheden op de begane grond verdieping van de flat Florijn vergroot. In het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' was in de plint van de flat Florijn slechts de functie 'wonen' toegestaan. Het bestemmingsplan F-buurt maakt voor de begane grond in de plint op één locatie echter ook de functies 'bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen' mogelijk. Daarnaast worden twee maatschappelijke voorzieningen en een dienstverlenende functie die zich in de plint van de flat Florijn gevestigd hebben tevens opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de functies die in de plint van de flat Florijn toegelaten worden is de lijst van categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging en waarvoor dus geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is, niet van toepassing.

Het Ministerie van VROM biedt een NIBM tool aan, dit is een rekeninstrument om eenvoudig en snel te onderbouwen dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij gebruikmaking van deze tool blijkt dat de toevoeging van de functies in de plint van de flat Florijn niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **5.9 Luchthaven Schiphol**

Op 20 februari 2003 is de nieuwe Wet Luchtvaart van kracht geworden. Op grond van deze wet is tevens het Luchthavenindelingbesluit vastgesteld. De binnen dit besluit aangegeven contouren van het "luchthavengebied" en het "beperkingengebied" zijn gebaseerd op veiligheid en geluidshinder. De ligging binnen een dergelijke contour stelt beperkingen aan de bestemmingen die aan een bepaald gebied kunnen worden gegeven. Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan F-buurt valt - evenals het grootste gedeelte van Amsterdam- binnen het zogeheten beperkingengebied. Er gelden daarom eisen aan de maximum bouwhoogte van bouwwerken. Ter plaatse van het plangebied is deze maximum bouwhoogte 150 meter. De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte ligt ver onder deze 150 meter. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

## **5.10 Milieueffectrapportage (MER)**

### Woningen

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 moet voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de bouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of een milieueffectrapportage (MER) opgesteld dient te worden. Wanneer de bouw van 4.000 woningen of meer mogelijk wordt gemaakt, dient een MER te worden opgesteld. In het bestemmingsplan F-buurt wordt niet voorzien in de realisatie van 2.000 of meer woningen, het aantal woningen blijft gelijk.

## **5.11 Eigendomsverhoudingen**

Veel gronden in het plangebied zijn evenals in heel Amsterdam in eigendom van de gemeente Amsterdam. Veel gronden ter plaatse van bebouwing en bijbehorende tuinen zijn in erfpacht uitgegeven aan pandeigenaren / huiseigenaren.

## **5.12 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan F-buurt heeft een grotendeels conserverend karakter. Dat betekent onder meer dat de economische haalbaarheid via de aanwezige bebouwing volgens de vigerende bestemmingen is aangetoond. De in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen als tuinuitbreidingen en woninguitbreidingen geschieden op particulier initiatief. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer, waardoor geen kosten voor de gemeente zijn te verwachten.

## **6. OVERLEG**

### **6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan F-buurt heeft met ingang van 14 juli 2011 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling te reageren. Voor de mondelinge reacties is op 18 augustus 2011 een inloopavond georganiseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan F-buurt is overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke Ordening voor advies gestuurd aan diverse instanties. In deze beantwoordingnotitie zijn de inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg samengevat en voorzien van een antwoord.

#### Inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, directie beleid, sector ruimtelijke ontwikkeling
2. Ministerie van VROM, inspectie;
3. Gemeente Amsterdam, Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)
4. Waternet;
5. Kamer van Koophandel;
6. Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB);
6. Gemeente Diemen.

Van de geadresseerden onder 1, 4 en 5 is een reactie ontvangen. De overige geadresseerden hebben niet gereageerd.

Waternet en de VROM-inspectie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

DMB heeft aangegeven tevens geen opmerkingen te hebben. DMB vraagt wel om binnen het bestemmingsplan installaties voor de opwekking van duurzame energie mogelijk te maken. Hierbij denkt DMB aan ontheffingsregels voor installaties voor de opwekking van windenergie, zonnecellen en vegetatie op het dak.

#### Antwoord:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dergelijke installaties met een maximale hoogte van 5 meter toe te staan middels de binnenplanse afwijking ex artikel 17 van de regels van het bestemmingsplan.