



Bestemmingsplan K4

Stadsdeel Zuidoost

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.T1503BPSTD-OW01

Datum print 24 April 2018

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Plangrenzen	9
Hoofdstuk 3	Vigerende bestemmingsplannen	11
Hoofdstuk 4	Beschrijving plangebied	15
4.1	De drooggelegde Bijlmermeer	15
4.2	De Bijlmermeer als woningbouwlocatie	15
4.3	Verval van de Bijlmer	18
4.4	Vernieuwing van de Bijlmer	19
Hoofdstuk 5	Huidige situatie en uitgangspunten per buurt	21
5.1	Laag Koningshoef	21
5.2	Kantershof	22
5.3	Kouwenoord	23
5.4	Karspelhof	24
Hoofdstuk 6	Het beleid in dit bestemmingsplan	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
6.3	Woninguitbreidingen, dakopbouwen en dakterrassen	27
Hoofdstuk 7	Kaderstellend ruimtelijk beleid	31
7.1	Rijksbeleid	31
7.2	Beleid provincie Noord-Holland	31
7.3	Beleid gemeente Amsterdam	32
7.4	Beleid stadsdeel Zuidoost	33
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid en (milieu-)technische aspecten van het bestemmingsplan	37
8.1	Algemeen	37
8.2	Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	37
8.3	Milieutechnische aspecten van dit bestemmingsplan	38
Hoofdstuk 9	Watertoets	43
9.1	Beleid	43
9.2	Wateraspecten van dit bestemmingsplan	44
Hoofdstuk 10	Juridische planbeschrijving	45
10.1	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	45
10.2	Verbeelding	45
10.3	Opbouw planregels	45
Hoofdstuk 11	Overleg	51
11.1	Participatie	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan K4. Het bestemmingsplan bevat het planologisch beleid voor de buurten Kantershof, Kouwenoord, Klieverink en Laag Koningshoef (K4), alle laagbouwbuurten in de Bijlmer Oost.

Drie van de vier K's, Kouwenoord, Klieverink en Laag Koningshoef, zijn onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer. Kantershof is dat niet, dat is van oudsher al een laagbouwwijk.

Bestemmingsplannen moeten volgens de wet op de ruimtelijke ordening uit 2008 elke tien jaar geactualiseerd worden, geteld vanaf het moment van vaststelling. De onderliggende bestemmingsplannen van dit bestemmingsplan zijn ouder dan tien jaar. Zij zouden dus geactualiseerd moeten worden. Vanaf 2019 is echter de Omgevingswet van kracht. Dan wordt voor heel Amsterdam één omgevingsplan opgesteld. In de overgangsjaren totdat dat omgevingsplan er is, worden de bestemmingsplannen van Amsterdam waarvan de tienjaarstermijn is verstreken en/of die nog niet objectgericht¹ zijn, geactualiseerd. Dat geldt ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan: de oude bestemmingsplannen zijn nog pdf plannen en niet objectgericht. Dit nieuwe bestemmingsplan is dat wel, waarmee het ruimtelijk beleid voor de adressen in het gebied digitaal raadpleegbaar zal zijn. Het nieuwe bestemmingsplan is een gedetailleerd conserverend plan.

Aanvankelijk, in de startnotitie voor dit bestemmingsplan (vastgesteld door het DB van Zuidoost) was het de bedoeling om één bestemmingsplan op te stellen voor **vijs** buurten binnen de K-buurt van de Bijlmermeer in Amsterdam Zuidoost: K5. De vijf buurten zijn de vier laagbouwbuurten in dit bestemmingsplan, plus de strook aan de zuidzijde van de Karspeldreef. Deze strook is bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan uit het bestemmingsplan K5 gehaald. De reden daarvoor was, dat aan de zuidzijde van de Karspeldreef ruimtelijke ontwikkelingen spelen. De parkeergarages daar zijn, of worden gesloopt en er komt woningbouw. Ook aan de noordzijde van de Karspeldreef komt woningbouw. Over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw aan weerszijden van de dreef loopt momenteel een participatietraject. Het is mogelijk dat na die participatie stedenbouwkundige uitgangspunten voor de noord- en/of de zuidzijde worden gewijzigd. Waarschijnlijk wordt de zuidzijde dan opgenomen in een nieuw ontwerp-bestemmingsplan De Kameleon e.o.

Hoofdstuk 2 Plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door: aan de oostzijde de Bijlmerweide, de zuidzijde de Gaasperdammerweg (A9) en het Kantershofpad, de westzijde de Kromwijkdreef, en de noordzijde de Karspeldreef, de Arenpalmstraat en de Bijlmerweide in het verlengde van de Arenpalmstraat.



Via Invoegen | Koptekst en voettekst kunt u de tekst wijzigen

5-2-2018 | 4

globale begrenzing bestemmingsplan K4

Het bestemmingsplan grenst aan de bestemmingsplannen Bijlmerweide, Kraaiennest (het vigerende bestemmingsplan Kraaiennest wordt geactualiseerd en vervangen door het bestemmingsplan Kameleon e.o.), De Nieuwe Bijlmer en het tracébesluit voor de A9. De deelgebieden van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer worden opgenomen in nieuw op te stellen bestemmingsplannen, waaronder K4. Grenzend aan K4 zijn dat het bestemmingsplan Bijlmermuseum en bestemmingsplan Lage K-buurt west.

Hoofdstuk 3 Vigerende bestemmingsplannen

De afgelopen jaren is door stadsdeel Zuidoost gewerkt aan de inhaalslag bestemmingsplannen, een project om alle verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Ook de wijken Kantershof, Kouwenoord en Laag Koningshoef hebben in die jaren een nieuw bestemmingsplan gekregen. Kantershof en Laag Koningshoef zijn opgenomen in het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof dat op 17-10-2006 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden op 5-4-2007. De wijken Kouwenoord en Klieverink zijn gelegen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, vastgesteld op 26-6-2007 en onherroepelijk geworden op 24-6-2009. Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof valt in de overgangsregeling van de wet op de ruimtelijke ordening uit 2008. Dat wil zeggen dat voor de actualisatietermijn wordt gerekend met tien jaar vanaf het onherroepelijk zijn van het laatste bestemmingsplan, niet vanaf de vaststelling van het laatste bestemmingsplan. Dat betekent dat de 10 jaarstermijnen voor beide onderliggende bestemmingsplannen verstreken zijn.

Binnen het plangebied zijn dus twee bestemmingsplannen vigerend: het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof en het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Daarnaast is een omgevingsvergunning verleend via een projectafwijkingsprocedure. Dat betreft de nieuwbouw voor de laagbouwwijk Klieverink.

Hier onder worden de vigerende bestemmingsplannen en de afwijkingsprocedure beschreven.



Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof is een conserverend bestemmingsplan waarin de wijken Kantershof en Laag Koningshoef gedetailleerd zijn opgenomen op de plankkaart. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Woningen (W),

Maatschappelijke voorzieningen (Mx): op de basisscholen, het verzorgingstehuis en het voormalig

buurthuis Kantershof. Onder maatschappelijke voorzieningen worden volgens de begripsbepalingen verstaan: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen

Wijkpost (Bw): op de wijkpost van Beheer Openbare ruimte van het stadsdeel,

Autoboxen (Wb),

Overdekte parkeervoorzieningen (Po),

Nutsvoorzieningen (Mn),

Tuinen (T),

Groenvoorzieningen (G),

Openbare ruimte (Vo),

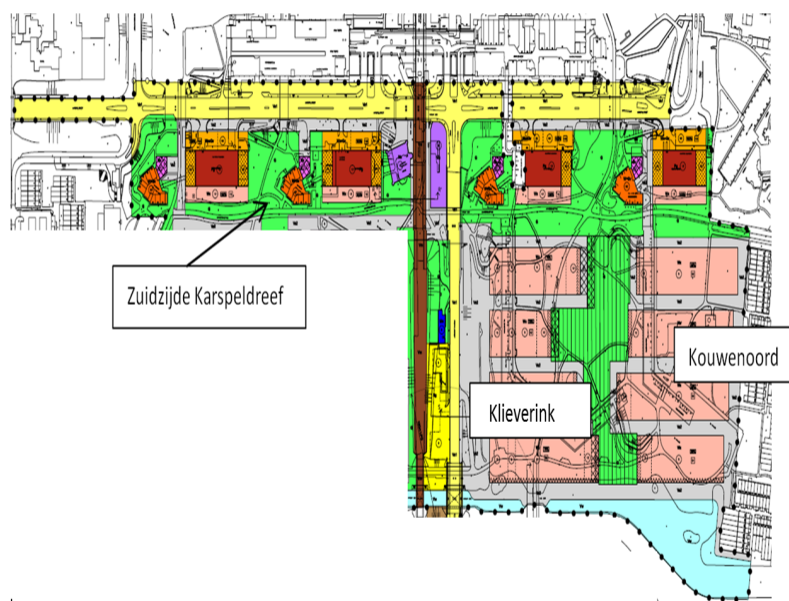
Verkeersareaal (Va)

Water (Vw).

De regelingen die in de bestemmingen van dit bestemmingplan opgenomen zijn, zullen grotendeels overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer

Kouwenoord en Klieverink vallen binnen het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (2007). 'De Nieuwe Bijlmer' is een deels conserverend plan, deels ontwikkelplan. Het bestemmingsplan beslaat een groot deel van de Bijlmer.



De wijken Kouwenoord en Klieverink liggen op de plek van de oude flats Kouwenoord en Klieverink. Zij zijn in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer opgenomen als ontwikkellocaties. Voor alle bebouwing van deze wijkjes geldt de bestemming WX (woningen c.a., met gemengde voorzieningen waar een nadere aanduiding staat). Op de plankaart zijn drie maximale bouwhoogtes (9 meter, 12 meter en 15 meter) vastgelegd en gelden maximale bebouwingspercentages van 50% (Kouwenoord) tot 75% (Klieverink) per blok. Ook is per blok een maximaal aantal woningen opgenomen. Voor de meest zuidelijk gelegen blokken zijn voor de zuidzijde dove gevels voorgeschreven in verband met het geluid van de Gaasperdammerweg. Over een gedeelte van de meest zuidelijke blokken ligt de cirkel van het

invloedsgebied groepsrisico LPG.

Voor Klieverink is in 2010 een vrijstellingsprocedure artikel 19 gevoerd (vergunning 11 mei 2010). Het ging om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan wat betreft precieze situering, aantal en bouwhoogtes van de te bouwen woningen. Ook werden de dove gevels voor 23 woningen aan de zuidzijde niet gerealiseerd. Het projectafwijkingsbesluit voor Klieverink is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan, waarin Klieverink gedetailleerd wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plangebied

Geschiedenis van het plangebied

4.1 De drooggelegde 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 veel verder terug. Oorspronkelijk bevond zich hier het dorpje Bijlmer. Het lag aan het zandpad tussen Amsterdam en Weesp, in een zeer waterrijk gebied, aan het Bijlmermeer. In de zeventiende eeuw kreeg een aantal Amsterdamse kooplieden toestemming om het Bijlmermeer droog te malen. Een kleine vier jaar later was de drooglegging voltooid. De bodemgesteldheid van de polder was niet gunstig, en door steeds weer opkomende kwellen was het land moeilijk droog te houden. De Bijlmermeer bleef tot in de jaren zestig van de twintigste eeuw een polder waarin ongeveer 40 boeren hun beroep uitoefenden.



Het Bijlmermeer met het dorpje Bijlmer rond 1700

4.2 De Bijlmermeer als woningbouwlocatie

Stadsuitbreidingen in Amsterdam werden in de 20e eeuw gebaseerd op het, in 1935 vastgestelde, Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het AUP ging uit van de compacte ontwikkeling van Amsterdam, met het zwaartepunt van de ontwikkeling aan de westzijde van de stad. Na de Tweede Wereldoorlog bleek echter dat de stadsuitbreiding zoals vastgelegd in het AUP niet voldoende was. Dat kwam vooral door de daling van de gemiddelde woningbezetting. Er bleek grote behoefte aan extra woningen en bedrijfsterreinen. De oplossing voor dit probleem werd gezocht in Amsterdam Noord, de binnenstad en in Amsterdam Zuidoost.

In dezelfde periode werkte de Rijks Planologische Dienst (RPD) aan de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening die in 1966 zou worden vastgesteld. In deze Nota werd het begrip “gebundelde deconcentratie” geïntroduceerd. Daarin werden stadsgewesten opgebouwd uit verschillende ruimtelijke eenheden. In het stadsgewest Amsterdam moesten vier verschillende ruimtelijke eenheden ontstaan. Eén van die vier eenheden was in de Bijlmermeer geprojecteerd: een relatief zelfstandige eenheid van circa 60.000

inwoners.

De dienst Stadsontwikkeling maakte de uitbreidingsplannen, conform de ideeën van de RPD. In plaats van de compacte ontwikkeling uit het AUP, werd nu uitgegaan van scheggen en lobben, groene gebieden die tot diep in het centrum van Amsterdam moesten doordringen. De Bijlmermeer werd ontworpen als een zelfstandige eenheid die deel uitmaakte van de agglomeratie Amsterdam. Uiteindelijk moesten in de Bijlmermeer meer dan 100.000 mensen komen te wonen.

Door Stadsontwikkeling werd het plan 'de Zuidoostelijke Stadsuitbreiding' gepresenteerd met 40.000 woningen waarvan 90% hoogbouw (vooral galerijflats in honingraatvormige complexen van elf lagen hoog en daarnaast een 8-tal torens van 20-hoog, waarvan er later maar 4 gerealiseerd werden) en 10% eengezinswoningen, plus subcentra en een hoofdcentrum, voor winkels en andere voorzieningen. Vanwege de slechte bodemgesteldheid, moest de bodem meer dan twee meter worden opgehoogd. Zo'n 130 hectare bouwland werd opgehoogd met 2.700.000 kubieke meter zand.

Het noordelijke deel van de polder, ten noorden van de latere Gaasperdammerweg, werd als eerste bebouwd. Dit gebied zou later bekend worden als de Bijlmer. In 1975 was de bouw van de Bijlmer voltooid. Voor het zuidelijke deel, het latere Gaasperdam, werden de plannen begin jaren '70 afgemaakt.



Op 13 december 1967 werd in een verlaten zandvlakte door toenmalig burgemeester Van Hall de eerste paal geslagen.

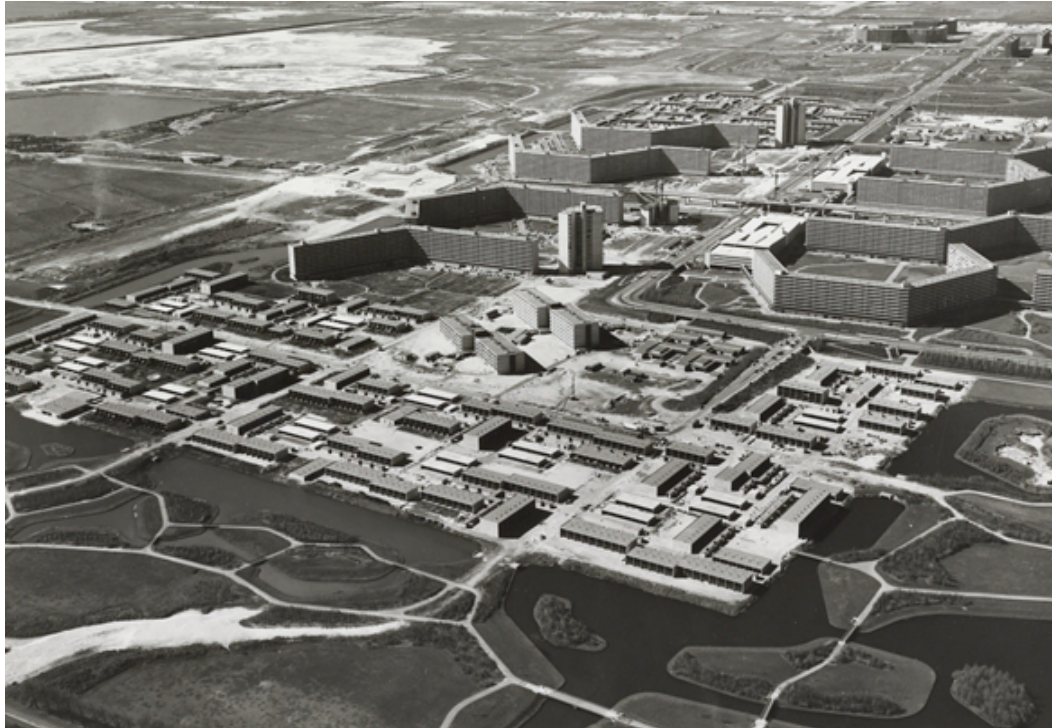
De Bijlmermeer lag oorspronkelijk op het grondgebied van de gemeente Weesperkarspel. In 1966 werd een aantal polders tussen de Rijksweg A2 en het Amsterdam Rijnkanaal, waaronder de Bijlmermeer, bestuurlijk voor een periode van twaalf jaar aan de gemeente Amsterdam toegevoegd. Dat was lang genoeg om de voorgenomen bouwplannen te realiseren. In 1978 werd het gebied dat nu bekend staat als Zuidoost bestuurlijk definitief deel van Amsterdam.

De Bijlmermeer moest een stad van de toekomst worden, gebouwd volgens de principes van de functionele stad. Het ontwerp van de Bijlmermeer was gebaseerd op de ideeën van het Congres International d'Architecture Moderne (CIAM). Hoofdkenmerken voor de ontwerpen volgens deze ideeën waren:

- satellietsteden met woningen voor enkele tienduizenden inwoners;
- een hoog percentage hoogbouw. Door nieuwe bouwsystemen konden snel en effectief veel woningen worden gerealiseerd;
- verbindingen met het centrum door middel van snelwegen en nieuw openbaar vervoer. De verkeersstructuur wordt hiermee heel belangrijk in de wijken;
- een strikte scheiding tussen wonen, werken, recreëren en verkeer, licht, lucht en

ruimte.

In de Bijlmermeer werden 18.000 woningen gepland. Hiervan werden er 13.000 in honingraat-vormige complexen van elf lagen hoog gebouwd. De ontsluiting van de individuele woningen vond plaats via binnenstraten. Tussen de hoogbouwcomplexen kwamen grote groene ruimtes, met daar doorheen de fiets- en voetgangersroutes. De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer vond plaats via verhoogd aangelegde wegen (de dreven).



Het plangebied kort na realisatie in 1970. Op de voorgrond de Bijlmerweide en de wijk Kantershof, links van de Karspeldreef de eerste torens en de flats Kouwenoord, Klieverink, Kempering en Kralenbeek, rechts de flats Koningshoef en Kleiburg. In de bocht van de dreven Koomhorst

De flats kregen grote parkeergarages, die met de dreven waren verbonden. Boven deze wegen zoefden, na jarenlang alleen ov-verbindingen met bussen, metro's die de verbinding met het stadscentrum verzorgden. Onder de viaducten kwamen winkelcentra, waaronder het winkelcentrum Kraaiennest.



Kantershof en Koomhorst in de jaren zeventig

4.3 Verval van de Bijlmer

Het oorspronkelijke plan voor de Bijlmermeer is echter nooit in zijn geheel uitgevoerd.



Ruimte voor het wagentje van de melkboer in de binnenstraten en collectieve wasruimten in de flats

De binnenstraten kwamen niet op de begane grond, maar op het eerste niveau. Op de begane grond kwamen bergingen, wat zorgde voor een anonieme en gesloten gevel op het maaiveld. In de binnenstraten werden huizen gebouwd, om meer huuropbrengsten te kunnen genereren. Dat ging ten koste van de kwaliteit van de binnenstraten, die aan de schaduwkant kwamen te liggen.

Er werd ook bezuinigd op het aantal liften. Voorzieningen kwamen later dan gewenst, zodat de ruimtes onder de verhoogde wegen en parkeerdekken verloederden. De snelle metroverbinding met het stadscentrum werd veel later aangelegd dan gepland. Door de aantasting van de oorspronkelijke plannen werd de Bijlmermeer extra kwetsbaar voor sociale problematiek.

Maar waarschijnlijk veel meer bepalend voor de teloorgang van het gebied, was dat de bebouwing niet aansloot bij de woonwensen van de middengroepen op de woningmarkt. Terwijl in de Bijlmer nog volop gebouwd werd, werden in de overloopp gemeenten rondom Amsterdam tienduizenden laagbouw woningen gebouwd, waaronder veel koopwoningen. De belangrijkste doelgroep voor de Bijlmer, de middenklasse gezinnen, koos massaal voor een woning in Lelystad, Almere, Purmerend of Hoor. Toen ook de Nederlandse bevolking minder snel bleek toe te nemen dan gepland, deed zich begin jaren '70 in de Bijlmer de eerste leegstand voor.

Eind jaren zeventig/begin jaren tachtig zetten hoge werkloosheid, overbewoning van appartementen, vertrek van kansrijke groepen naar de voorsteden, drugs- en andere sociale problematiek, een negatieve spiraal in werking. De Bijlmermeer werd de wijk met de slechtste reputatie van Nederland.

Het winkelcentrum Kraaiennest, de parkeergarages en het metrostation waren plekken waar de Bijlmerproblematiek volop speelde.

4.4 Vernieuwing van de Bijlmer

Om het tij te keren richtten de woningcorporaties die de flats in bezit hadden in 1984 de nieuwe woningstichting Nieuw Amsterdam op. Eén gespecialiseerde organisatie werd beter in staat geacht de moeilijke wijk te beheren. De huren van de flats werden verlaagd en het parkeren in de garages werd gratis. Delen van leegstaande parkeergarages werden afgebroken. De probleemflat Gliphoeve (tegenwoordig Geldershoofd) werd geheel gerenoveerd. Ongeveer duizend vier- en vijfkamerwoningen werden gesplitst in kleinere eenheden, om ze aantrekkelijk te maken voor kleinere huishoudens. Lange galerijen werden op een aantal plaatsen afgesloten en er werden liften bijgebouwd. In het openbare groen werden volkstuintjes uitgegeven aan bewoners. Hier en daar werd parkeren op het maaiveld toegestaan. Maar ondanks deze maatregelen, bleven de verliezen van de corporatie oplopen. Er gingen steeds meer stemmen op om een deel van de Bijlmer te slopen.

In 1992 waren de tekorten van Nieuw Amsterdam door de leegstand en de hoge kosten van het beheer opgelopen tot meer dan 60 miljoen euro. Dat was de directe aanleiding voor gemeente, stadsdeel en woningcorporatie om vergaande plannen te ontwikkelen voor de verbetering van de Bijlmermeer. De plannen voorzagen in sloop van een kwart van de hoogbouwflats, maar ook in vernieuwing van het beheer en projecten voor sociaal-economische vernieuwing. De gesloopte flats worden vervangen door gevarieerde laagbouwmilieus. Een deel van de dreven, waaronder de Karspeldreef, werd verlaagd. De ruimtelijke structuur moest door de vernieuwing gevarieerder, herkenbaarder en sociaal veiliger worden. De Bijlmermeer moest weer een wijk worden waar mensen graag wonen.

Na een tussentijdse evaluatie in 1999, is in 2000 door de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Nieuw Amsterdam besloten tot een aanzienlijke schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Het aantal te slopen woningen werd verdubbeld tot 6.500 en besloten werd om daarvoor in de plaats meer nieuwe woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen te bouwen.

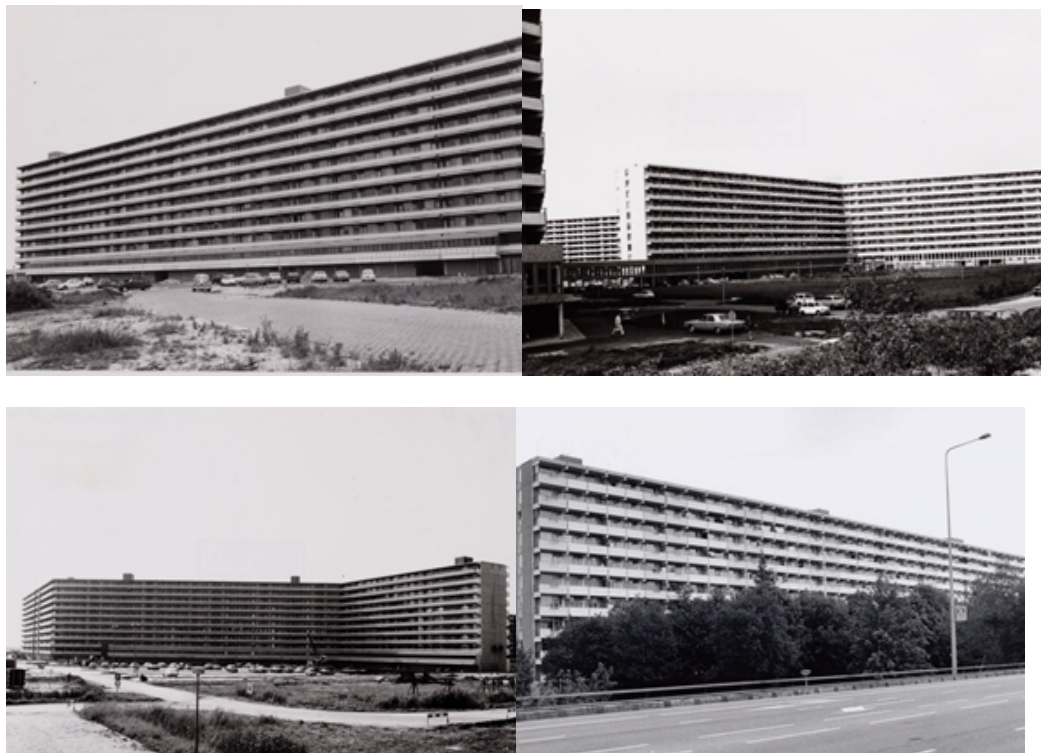


De Bijlmermeer voor en na de (geplande) vernieuwing. In de cirkel het plangebied, deels van oudsher een laagbouwwijk (Kantershof) en deels laagbouw op de plek van gesloopte flats

Ook werd besloten om de vernieuwing uit te breiden tot alle buurten in het hoogbouwgebied van de Bijlmermeer en samen te laten gaan met een programma voor sociaal economische vernieuwing en vernieuwing van het beheer. Het nieuwe grootschalige herstructureringsprogramma werd uitgewerkt in het "Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer". De gemeenteraad formuleerde daarnaast als taakstelling dat de plannen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer samen moesten gaan met de toevoeging van 10% extra woningen ten opzichte van het aantal gesloopte, in het vernieuwingsgebied. Voor iedere 100 gesloopte woningen komen er dus 110 terug, zo was de opgave.

Sinds het begin van de vernieuwing is een deel van de hoogbouwflats gesloopt en vervangen door

laagbouwwijken. Veel van de parkeergarages zijn gesloopt en winkelcentra (waaronder het winkelcentrum Kraaiennest) zijn vervangen door nieuwe. Een gedeelte van de dreven, waaronder de Karspeldreef, is verlaagd. De buitenruimte rond de flats is opnieuw ingericht. Er zijn nieuwe voorzieningen (scholen, buurthuizen, sportvoorzieningen, kerken en moskee) gebouwd.



Met de klok mee de honingraatflats Kempering, Koningshoef, Kralenbeek en Klieverink in de jaren zeventig (bron: Stadsarchief Amsterdam en nul/20.nl voor foto Klieverink)

Een deel van de oorspronkelijke honingraatflats blijft gehandhaafd. Dit gedeelte, in het hart van de Bijlmer, is het Bijlmermuseum gedoopt.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan behoort de wijk Kantershof tot de oorspronkelijke 10% laagbouw van de Bijlmer. De drie laagbouwwijkjes zijn in de plaats gekomen van honingraatflats: Laag Koningshoef op de plek van de flat Koningshoef, Klieverink op de plek van de flat Klieverink. en Kouwenoord op de plek van de honingraatflat Kouwenoord.

Hoofdstuk 5 Huidige situatie en uitgangspunten per buurt

In dit hoofdstuk wordt per buurt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Per buurt wordt ook aangegeven wat in hoofdlijnen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn bijvoorbeeld of er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, of dat het bestemmingsplan vooral de bestaande situatie zal vastleggen.

In het hoofdstuk 6 wordt meer in detail beschreven wat in dit bestemmingsplan wordt geregeld.

5.1 Laag Koningshoef

De wijk Laag Koningshoef bestaat vooral uit laagbouwoningen, gebouwd in de vorm van bouwblokken en hoven rondom een centraal plein, het Koningspalmplein. De binnenterreinen van de bouwblokken zijn soms ingericht als parkeerterrein voor de bewoners en soms als gemeenschappelijke tuin. Het grootste deel van de woningen bestaat uit twee lagen met op de koppen van enkele blokken woon-werkwoningen.



De (afgesloten) binnenterreinen in Laag Koningshoef zijn soms in gebruik als parkeerterrein en soms als collectieve tuin



Koningspalmplein

Zakelijke dienstverlening op de begane grond

De woningen aan de 's Gravendijkdreef en de Lonterpalmstraat zijn aan de voorzijde drie bouwlagen hoog. Een deel van de woningen heeft een plat dak en een deel heeft een schuin oplopend dak. In het bestemmingsplan uit 2006 is een dakopbouwenregeling opgenomen.

In de wijk bevindt zich in de Arènpalmstraat een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking.

Verder worden de enige niet-woonfuncties in Laag Koningshoef gevormd door de kleinschalige niet-wonenvestigingen in een deel van de eerste bouwlagen. In het bestemmingsplan uit 2006 zijn op een beperkt aantal plekken in de wijk op de begane gronden met een vrijstelling 'gemengde voorzieningen' toegestaan: in het blok aan de 's Gravendijkdreef ten noorden van de Arènpalmstraat en in delen van de west-oost lopende straten. Gemengde voorzieningen waren gedefinieerd als bedrijven, kantoren en niet publieksaantrekkende maatschappelijke voorzieningen. Dienstverlening was uitsluitend toegestaan met een vrijstellingsbevoegdheid voor het DB. Later is door de stadsdeelraad van Zuidoost met de notitie 'Toegestane functies in bestemmingsplannen' besloten dat dienstverlening uitsluitend is toegestaan langs de hoofdwegen (= de dreef), met een vrijstelling. Dienstverlening binnen de wijk Laag Koningshoef werd niet meer toegestaan, met uitzondering van de persoonsgebonden ontheffingen die al verleend waren. De reden om dienstverlening verder niet toe te staan in de woonwijken, is de publieks- en daarmee verkeersaantrekkende werking van deze functies.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit opgelost door een onderscheid te maken tussen dienstverlening inclusief consumentverzorgende dienstverlening langs de hoofdwegen, en dienstverlening exclusief consumentverzorgende dienstverlening in de woonbuurten. Reeds gevestigde consumentverzorgende dienstverlening binnen de woonbuurt Laag Koningshoef is uitsluitend op het adres Oliepalmstraat 4, waar eerder een ontheffing voor is verleend.

5.2 Kantershof

Kantershof is een rustige groene woonwijk met enkele basisvoorzieningen, zoals het cluster van basisscholen (Het Samenspel en Bijlmerdrie Kantershof) en het verzorgingstehuis Koomhorst. In het Integraal Huisvestingsplan voor Primair Onderwijs (IHP) 2016-2020 staat dat beide scholen uit de jaren zeventig door tussentijdse aanpassingen in redelijke staat zijn. Wel hebben de gebouwen aandacht vanwege leegstand en de ouderdom van de bebouwing. In het IHP staat dat dat mogelijk kan leiden tot een concrete opgave bij een actualisatie van het IHP. De bestaande gymzaal (2016) wordt al op korte termijn vervangen. De vervanging van de gymzaal wordt planologisch mogelijk gemaakt.



scholencluster Kantershof en verzorgingstehuis de Koomhorst

Voor het verzorgingstehuis de Koomhorst zijn geen plannen bekend.

In de opzet van de Bijlmer had elke buurt een eigen buurthuis. Het buurthuis voor Kantershof ligt aan het water, tegenover de Bijlmerweide. Het gebouw is niet meer in gebruik als buurthuis. Enkele jaren geleden heeft de toenmalige eigenaar aan het stadsdeel gevraagd of een bestemmingsplanwijziging naar wonen zou worden ondersteund. Het stadsdeel heeft daar niet aan mee gewerkt, omdat het graag ruimte wil blijven houden voor maatschappelijke functies in de wijken en omdat dit pand daarvoor op een mooie locatie ligt. Momenteel is er een medische sportfunctie in gevestigd. De bestemming (maatschappelijk) in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd.



woningen en medische sportfunctie in Kantershof aan het water

In Kantershof ligt een (voormalig) steunpunt van de afdeling Beheer van het stadsdeel. Het terrein heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming wijkpost. De bebouwing van het steunpunt is gesloopt, het terrein wordt gebruikt voor opslag. De afdeling Beheer heeft aangegeven dat deze locatie voor andere doeleinden ontwikkeld kan worden. Niet uit te sluiten valt dat deze locatie in de toekomst gebruikt zal worden als kleinschalige woningbouwlocatie. Er zijn echter nog geen concrete plannen. Daarom wordt het terrein in dit bestemmingsplan conserverend bestemd.



De wijkpost van de afdeling Beheer in Kantershof

Samengevat, zijn er, behalve de nieuwbouw voor de gymzaal, in Kantershof geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen en wordt in het bestemmingsplan een conserverend beleid gevoerd.

5.3 Kouwenoord

De wijk Kouwenoord was in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer nog opgenomen als ontwikkellocatie met een globale bestemming. Kouwenoord is inmiddels gebouwd. De wijk bestaat volledig uit woningen. Er zijn geen voorzieningen, zoals scholen, bedrijfsruimten of andere niet-wonenfuncties. De wijk wordt in het bestemmingsplan daarom volledig als woonwijk bestemd.

Op de plek van de garage Kouwenoord worden woningen gebouwd. Dat wordt planologisch geregeld in dit bestemmingsplan.



Woningen in de laagbouwwijk Kouwenoord

5.4 Karspelhof

De wijk Klieverink is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan gedeeltelijk klaar en is gedeeltelijk nog in aanbouw. De planologische basis voor de bouw zijn het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer en de afgegeven vrijstelling artikel 19 Wro voor de woningbouw. De wijk wordt als woonwijk bestemd.



Aanvullend op de vergunning voor de woningbouw van Klieverink, zijn door bewoners vergunningen voor dakterrassen aangevraagd. Tot dusver is steeds per geval een vergunning verleend. In het bestemmingsplan zal voor heel Klieverink worden aangegeven waar en onder welke voorwaarden dakterrassen zijn toegestaan. Net zoals de wijk Kouwenoord, wordt Klieverink volledig als woonwijk bestemd.

Hoofdstuk 6 Het beleid in dit bestemmingsplan

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wat mag binnen de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan. De meeste bestemmingen en regels zijn gelijk voor alle laagbouwwoningen in de wijken. Als er uitzonderingen zijn, worden die in dit hoofdstuk beschreven. In de tweede paragraaf van dit hoofdstuk wordt uitgelegd wat er wel en niet mag op het gebied van aan- en uitbouwen, dakopbouwen en dakterrassen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied heeft de bestemming Wonen.

Voor de bestemming Wonen geldt het algemene beleid voor wonen in de gemeente Amsterdam. Dat betekent dat beroep aan huis is toegestaan. Onder huisgebonden beroepen vallen bijvoorbeeld administratieve beroepen, een kapperszaak aan huis, pedicure etc. Ook Bed and breakfast geldt als beroep aan huis en wordt wel in het bestemmingsplan geregeld. Maximaal 40% van de woning mag voor beroep aan huis en dus ook voor Bed and breakfast worden gebruikt. Onder beroep aan huis vallen ook atelierwoningen. Van een woning mag dus hoogstens een deel gebruikt worden voor beroep aan huis.

De begripsbepaling voor Wonen in het bestemmingsplan houdt in, dat (conform de vigerende bestemmingsplannen) kamergewijze verhuur niet is toegestaan.

Voor de verschillende vormen van (toeristische) verhuur van een woning geldt het overnachtingsbeleid van Amsterdam (zie hoofdstuk 7.3.2). Dat wil zeggen dat kort verhuur aan toeristen niet via het bestemmingsplan, maar alleen via het beleid wordt geregeld. Short stay (minimaal een week en maximaal een half jaar) is niet toegestaan en wordt niet opgenomen binnen de bestemming. Binnen het plangebied van K4 zijn geen bestaande vergunningen voor short stay.

6.2.2 Maatschappelijke dienstverlening

Het scholencluster, verzorgingstehuis De Koornhorst, het woonzorgproject in Laag Koningshoef en het voormalige buurthuis in Kantershof behouden de bestemming Maatschappelijk. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen Maatschappelijk inclusief woon-zorgvoorzieningen (Koorhorst en woonzorgproject Laag Koningshoef) en Maatschappelijk waar niet gewoond mag worden .

Bebouwing is alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Bij het scholencluster Kantershof komt een nieuwe gymzaal. De normen voor de hoogte van gymzalen zijn gewijzigd ten opzichte van de oude gymzaal. De bouwhoogte van het bouwvlak wordt daarom enkele meters verhoogd ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

6.2.3 Bestemming Bedrijf

De voormalige wijkpost van Beheer in de wijk Kantershof had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wijkpost. In de nieuwe landelijke regeling voor bestemmingsplannen (de SVBP) bestaat de bestemming wijkpost niet meer. Dit is technisch opgelost door het terreintje de bestemming Bedrijf te geven. In de regels van het bestemmingsplan is beschreven dat de gronden met de bestemming Bedrijf zijn aangewezen voor een wijkpost. Mochten er in de komende jaren woningen op het terreintje worden gebouwd, dan moet daarvoor een aparte planologische procedure (klein bestemmingsplan of afwijkingsprocedure) gevoerd worden. Dit bestemmingsplan maakt een andere functie dan een wijkpost dus niet mogelijk.

6.2.4 Niet-wonenfuncties op de begane gronden

In delen van het plangebied zijn op de begane grond van de woongebouwen kantoren, bedrijven en maatschappelijke functies toegestaan c.q. verplicht. Uitgangspunt is, dat consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend langs hoofdwegen en niet in de woonbuurten is toegestaan. Dat zijn in dit gebied zones in de wijk Laag Koningshoef. De soort functies en de voorwaarden verschillen per locatie. In de beschrijvingen per gebied hier onder staat precies wat waar geldt.

In *Laag Koningshoef* bevinden zich op de begane gronden van de kopse kanten van enkele blokken en op een deel van de begane gronden aan de 's Gravendijkdreef bedrijfsruimten. Daarin zijn toegestaan kantoren, bedrijven en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Specifiek geldt:

- maatschappelijke dienstverlening met een substantiële publieksaantrekkende werking, zoals buurthuizen en kerken, is niet toegestaan;
- consumentverzorgende dienstverlening (zoals bijvoorbeeld kapperszaken) is niet toegestaan. Een uitzondering daarop is de 's Gravendijkdreef. Onder voorwaarden is consumentverzorgende dienstverlening daar wél toegestaan. De voorwaarde is, dat de dienstverlening moet passen in de woonwijk. Dat wil zeggen dat de functies geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de overwegende woonfunctie van de straat. Daarbij zullen als criteria worden toegepast de openingstijden en de mate van publieksaantrekkende werking.

Voor de wijk Laag Koningshoef is voor het adres Oliepalmstraat eerder een ontheffing verleend. Daarom wordt in het bestemmingsplan voor dat adres consumentverzorgende dienstverlening als mogelijkheid opgenomen.

6.2.5 Verkeer 1 en Verkeer 2

Binnen het bestemmingsplan zijn twee verkeersbestemmingen: Verkeer 1 en Verkeer 2: Verkeer 1 voor de straten, Verkeer 2 voor de grotere autovrije verblijfsgebieden.

De 's Gravendijkdreef, de trottoirs en de autostraten worden bestemd met 'Verkeer-1'. Er wordt binnen Verkeer 1 geen onderscheid gemaakt tussen verkeerswegen en stoepen of overige openbare ruimte.

De carports in Kantershof worden binnen de bestemming Verkeer 1 met een functieaanduiding 'Parkeergarage' aangegeven. In de regels is opgenomen, dat deze carports open moeten blijven en dus niet tot garages mogen worden omgebouwd. In Kantershof bevindt zich één garagebox. Die heeft de aanduiding garagebox gekregen.

De bestemming Verkeer 2 wordt op het Koningspalmplein en de andere autovrije verblijfsgebieden in Laag Koningshoef gelegd. Er zijn daar qua verkeer uitsluitend voet- en fietspaden toegestaan.

Binnen alle verkeersbestemmingen is groen en water toegestaan. Parkeren is alleen binnen V1 toegestaan.

6.2.6 Tuinen 1 en Tuinen 2

Alle voor- en achtertuinten in het gebied hebben de bestemming Tuin gekregen. In de bestemming Tuinen 1 mag niet geparkeerd worden, in de bestemming Tuinen 2 wel. Tuinen waarin parkeren mag, komt voor in de wijk Kouwenoord, waar in ieder bouwblok een kleinschalig parkeerterrein is aangelegd. Ook in een deel van de binnenterreinen in Laag Koningshoef en in een deel van de tuinen in Klieverink) wel. In de wijk Kouwenoord bevindt zich in ieder woonblok een kleinschalig parkeerterrein. Deze krijgen de bestemming Tuin2 (= parkeren in de bestemming Tuin toegestaan). Voor het overige zijn er geen bijzonderheden in deze wijk.

Er is landelijke regelgeving over bergingen die zonder vergunning in achtertuinten gebouwd mogen worden. Omdat die regeling al veel mogelijk maakt, wordt daar bovenop in het bestemmingsplan geen extra ruimte voor bergingen in achtertuinten gegeven.

In de stedenbouwkundige opzet voor Kantershof zijn de bergingen aan de voorzijde van de woningen gesitueerd. Bergingen in voortuinen vallen niet onder vergunningsvrij bouwen. Daarom zijn ze specifiek op de plankaart aangegeven, met de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarmee is de grootte en de precieze situering vastgelegd. Als die aanduiding niet in de voortuinen op de plankaart staat, zijn bergingen niet toegestaan.

6.2.7 Water

De waterlopen tussen het plangebied en de Bijlmerweide en in het park tussen de wijken Kouwenoord en Karspelhof zijn op de plankaart vastgelegd. Bruggen zijn met een aanduiding op de kaart aangegeven.

6.2.8 Groen

De bestemming Groen geldt voor de grotere stukken openbaar groen. In de bestemming Groen zijn functies mogelijk gemaakt die gebruikelijk zijn in een groene openbare ruimte, zoals waterlopen, plantsoenen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen etc.

Een nieuwe ontwikkeling op verschillende locaties in de stad is de betrokkenheid van bewoners bij het beheer en de inrichting van het openbaar groen. Mede daardoor kan de inrichting en het gebruik in de loop van de tijd variëren. Voorbeelden zijn het gebruik en inrichting als speelruimte, maar bijvoorbeeld ook de aanleg van (moes-)tuinen. In het bestemmingsplan worden dergelijke activiteiten en inrichtingskeuzes niet expliciet geregeld. Uitgangspunt is dat zij de facto zijn toegestaan binnen de bestemming groen, zolang de openbare toegankelijkheid gewaarborgd is.

6.3 Woninguitbreidingen, dakopbouwen en dakterrassen

6.3.1 Woninguitbreidingen op de begane grond

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Daarbij wordt wel de mogelijkheid geboden om het woonoppervlak te vergroten. Het uitbreiden van een woning kan gedaan worden met een aanbouw of een bijgebouw, of door middel van een dakopbouw.

Voor het uitbreiden van een woning op de begane grond, dus met een aanbouw of bijgebouw, zijn landelijke regels die overal in Nederland gelden. Volgens die regels voor het zogenaamde vergunningsvrij bouwen zijn er mogelijkheden voor het uitbreiden van een woning, door middel van een aanbouw. Bij

woninguitbreiding is het (oorspronkelijke) hoofdgebouw de basis van waaruit de maxima voor bijgebouwen worden berekend. Op de website van de rijksoverheid staan brochures waarin is opgenomen wat de regels zijn voor het vergunningsvrij bouwen. Er staat informatie over de locatie van vergunningsvrije aan- en bijgebouwen, dus in welke gevallen deze bebouwing uitsluitend is toegestaan op het achterterf en wanneer het ook op een zijterf mag. Ook is er informatie te vinden over de maximale omvang en de maximale bouwhoogte.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra woninguitbreidingen op de begane grond mogelijk, bovenop wat al is toegestaan in de landelijke regels van het vergunningsvrije bouwen. Verdere vergroting van het woonoppervlak is niet wenselijk, om het open en groene karakter van het gebied zoveel mogelijk te handhaven.

6.3.2 Dakopbouwen

Voor dakopbouwen geldt, dat deze een grote invloed kunnen hebben op de omgeving. Zij beïnvloeden immers de bezonning, het uitzicht en de privacy van omwonenden. Ook veranderen dakopbouwen de stedenbouwkundige uitstraling van gebouwen. Om die redenen is in het vorige bestemmingsplan al geïnventariseerd of en waar dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

In het plangebied staan woningen van (ca) 3 meter bouwhoogte (alleen in Kantershof), 6 meter bouwhoogte en 9 meter bouwhoogte.

Dakopbouwen zijn uitsluitend toegestaan op woningen met platte daken. Op de woningen van 9 meter hoogte zijn dakopbouwen niet toegestaan. De reden daarvoor is, dat extra bebouwing boven op de hoogte van 9 meter, niet past bij het laagbouw karakter van de wijken.

Voor de dakopbouwen op woningen van 6 meter en van 3 meter hoogte is een terugligging voorgeschreven. Dat wil zeggen dat een dakopbouw nooit tot aan de voorgevel gebouwd mag worden. Daar is ten eerste voor gekozen omdat dakopbouwen nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bezonning van aangrenzende woningen en tuinen. Dat moet zoveel mogelijk worden beperkt. Maar een terugligging is ook gewenst om ruimtelijk het onderscheid tussen de hoofdmassa en de uitbreiding daarvan te markeren. Verder geldt dat ook om stedenbouwkundige redenen een terugligging van dakopbouwen gewenst is. Hoeveel meter die terugligging moet zijn, heeft onder andere te maken met de onderlinge afstand tussen de woningen. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven tot waar een dakopbouw gebouwd mag worden.

Voor Kantershof en Laag Koningshoef worden de dakopbouwen geregeld zoals in het oude bestemmingsplan, met uitzondering van de woningen die later zijn gebouwd aan de Kantershofstraat. In Kantershof zijn buiten de Kantershofstraat woningen gebouwd met bouwhoogtes van 3 meter, 6 meter en 9 meter. Voor die verschillende bouwhoogtes geldt:

- op woningen van 9 meter hoogte mogen geen dakopbouwen worden gerealiseerd;
- op woningen van 6 meter hoogte (2 bouwlagen) mogen in Kantershof dakopbouwen met een inspringing van minimaal een halve meter ten opzichte van de voorzijde en de achterzijde van de gevel;
- op woningen van 3 meter hoogte (1 bouwlaag);
- aan de Kantershofstraat is aan de voorzijde van de woningen een terugspringing van 0,5 meter vereist. Aan de achterzijde is geen terugspringing vereist. Dat is conform reeds vergunden opbouwen.

6.3.3 Klieverink en Kouwenoord

Ook voor de wijken Klieverink en Kouwenoord is beleid voor dakopbouwen opgenomen in het bestemmingsplan. Het beleid is in hoofdlijnen hetzelfde als voor Kantershof: dakopbouwen zijn niet toegestaan op woningen van drie bouwlagen. Op de lagere woningen waar ze zijn toegestaan, is een inspringing aan de voorgevel vereist van tenminste 2,40 meter. Op de plankaart is gedetailleerd aangegeven waar dakopbouwen en dakterrassen zijn toegestaan.

Aanbouwen aan de achterzijde vallen onder vergunningsvrij bouwen, indien ze voldoen aan de landelijke regels daarvoor. Dakterrassen op aanbouwen zijn niet toegestaan. De reden daarvoor is, dat de privacy van burens (zowel in de tuin als op de aangrenzende verdieping) teveel wordt aangetast. Dat belang wordt zwaarder gewogen dan de wens om een dakterras te maken op een uitbouw bij een woning die al over een buitenruimte (tuin) beschikt.

6.3.4 Parkeren

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk gemaakt. Het parkeren wordt conform de huidige situatie vastgelegd. Dat wil zeggen dat parkeren is toegestaan binnen de bestemmingen verkeersareaal, maar dat de inrichting en het parkeerregime (wie waar mag parkeren) niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Wel worden de carports en garageboxen binnen het plangebied vastgelegd. Dat was al zo in de vorige bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan wordt wat betreft parkeren dus niet veranderd.

Hoofdstuk 7 Kaderstellend ruimtelijk beleid

Het beleid in het bestemmingsplan wordt getoetst aan rijks- provinciaal gemeentelijk en stadsdeelbeleid.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan is conserverend

Voor dit bestemmingsplan is als kaderstellend beleid het volgende relevant:

7.1 Rijksbeleid

7.1.1 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:

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

Uit de drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben alleen een bindende werking voor 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). Die 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 een aantal beschreven onderwerpen van nationaal belang. Het bestemmingsplan K4 raakt niet aan deze nationale belangen.

7.2 Beleid provincie Noord-Holland

7.2.1 Structuurvisie Noord-Holland

De Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Alle plandelen van dit bestemmingsplan zijn onderdeel van het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG). Nieuwe bedrijventerreinen of kantorenlocaties zijn in het bestaande bebouwde gebied alleen toegestaan als deze passen binnen de provinciale planningsopgave (artikel 11 PRVS). Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend en gaat niet uit van de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen of grootschalige kantorenlocaties. Dergelijke bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

7.3 Beleid gemeente Amsterdam

7.3.1 Structuurvisie "Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam" (2011)

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Het plangebied ligt in het bestaande stedelijke van de Structuurvisie.

7.3.2 Overnachtingsbeleid

Op 13/14 juli 2016 heeft de gemeenteraad de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid, vastgesteld. Amsterdam gaat daarmee van een hotelbeleid naar een integraal (regionaal) overnachtingsbeleid dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijkwaardig ondernemersveld. In heel Amsterdam wordt in ieder geval tot 2022 alleen ruimte geboden aan nieuwe innovatieve en kwalitatieve hotelinitiatieven. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod beter gereguleerd teneinde een legaal, geregistreerd en kwalitatief aanbod te borgen.

Voor hotels geldt met het nieuwe beleid voor de hele stad 'Nee tenzij'. Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt in Amsterdam in de basis niet gegeven. Alleen als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de omgeving en de markt, wordt een uitzondering gemaakt. Concepten worden getoetst op verbinding met de buurt, kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, houdbaarheid, sociaal ondernemerschap en bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven. Het advies van het adviesteam hotelontwikkeling wordt verplicht. Indien dat advies negatief is, kan de bestuurscommissie er voor kiezen om het plan voor te leggen aan B&W. De hotelladder wordt uitgebreid met onder andere een duurzaamheidstoets, een toets sociaal ondernemen en een eis om een buurtverslag bij een aanvraag bij te voegen.

In dit bestemmingsplan worden geen hotels mogelijk gemaakt.

De regels voor Bed & Breakfast (het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf in een woning) blijven in het nieuwe beleid ongewijzigd. Dat betekent:

- B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal vier personen logies worden verschaft;
- De woning dient te worden bewoond door de hoofdbewoner en het pand moet officieel de bestemming 'wonen' hebben;
- Maximaal 40% van de woning mag worden gebruikt voor een B&B;
- Een B&B moet worden gemeld bij het stadsdeel en er moet een hotelregister worden bijgehouden;
- Er mag geen alcohol tegen betaling worden geschonken

Bed and breakfast is in dit bestemmingsplan als beroep aan huis toegestaan. Daarbij gelden bovengenoemde voorwaarden.

Short stay houdt in het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van ten minste 7 nachten en maximaal 6 maanden. In het nieuwe beleid is short stay niet meer toegestaan en worden ook voor de aflopende vergunningen geen nieuwe meer verstrekt. Voor dit bestemmingsplan betekent dat, dat short stay niet als mogelijkheid is opgenomen.

Toeristisch verhuur via websites als Airbnb en Wimdu is een groeiend fenomeen in Amsterdam. Bij

vakantieverhuur is evenals bij bed & breakfast in principe geen sprake van woningonttrekking (in tegenstelling tot short stay) en woont de hoofdbewoner het overgrote deel van het jaar in de woning. Het tijdelijk toeristisch verhuren van woningen is in Amsterdam toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- de verhuurder moet toeristenbelasting betalen;
- de woning mag maximaal twee maanden per jaar worden verhuurd aan maximaal vier personen tegelijk;
- particuliere vakantieverhuur door woningeigenaren mag alleen met toestemming van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De toestemming moet blijken uit de statuten van de VvE en er moet in ieder geval vooraf ook toestemming gegeven worden;
- vakantieverhuur door huurders van corporatiewoningen mag alleen met toestemming van de woningcorporatie;
- de woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen.

In voorliggend bestemmingsplan is het tijdelijk verhuren van een woning voor vakantieverblijf planologisch toegestaan. Bij toeristische verhuur moet genoemd beleid in acht worden genomen. Mogelijk zullen bovengenoemde voorwaarden in het beleid in de komende jaren gewijzigd worden. Bij toeristische verhuur dient daarom, los van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, altijd het laatste beleid voor toeristische verhuur geraadpleegd te worden.

7.3.3 Parkeernormen Amsterdam

Op het moment van opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft B&W ingestemd met de Nota Parkeernormen Auto. De inspraakperiode is voorbij en de nota wordt met de beantwoorde reacties voorgelegd aan de gemeenteraad. In de nota worden de nieuwe parkeernormen voor Amsterdam worden vastgelegd. Beleidsregel in de nota is, dat in bestemmingsplannen verwezen moet worden naar het dan geldende beleid.

7.4 Beleid stadsdeel Zuidoost

7.4.1 Structuurvisie Zuidoost

De structuurvisie is op 27 september 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad Zuidoost. In de structuurvisie heeft het stadsdeel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele stadsdeel tot 2020 weergegeven. De structuurvisie vormt daarmee het beleidskader voor het stadsdeel. De structuurvisie gaat in op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op lange termijn waarmee een samenhangend perspectief wordt neergezet.

Binnen de structuurvisie heeft het plangebied gedeeltelijk de milieutyping stadsrandwonen. De kenmerken daarvan zijn wonen in/aan het groen, bereikbaarheid vooral per auto, geen functiemenging, een lage tot gemiddelde intensiteit (bebouwingsdichtheid) en de financieringscategorieën midden en hoog.

7.4.2 Woonvisie Zuidoost

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie Zuidoost 2020 vastgesteld. De Visie geeft over het wonen beleidskaders voor de nabije toekomst. De ambitie van de Woonvisie is, om in de komende decennia circa 10.000 nieuwe woningen in Zuidoost te bouwen, waarvan 3.000 in het kader van de Vernieuwing Bijlmermeer.

De Woonvisie beschrijft de Bijlmer Oost als het gedeelte van Zuidoost met de meest gevarieerde woningvoorraad. Het middengebied wordt gedomineerd door het zogenaamde "Bijlmermuseum". Een

gebied met een voor de oorspronkelijke Bijlmer typerende verkaveling met veel groen en (gerenoveerde) honingraatgalerijflats. Aan de zuidrand en vooral de oostkant liggen de groene laagbouwmilieus Kelbergen, Kantershof en Geerdinkhof en de portieketageflats Groenhoven en Gouden Leeuw. Op Kelbergen na zijn dit vooral koopwoningen. De west- en zuidzijde van Bijlmer Oost is geherstructureerd in het kader van de Bijlmervernieuwing (o.a. Grunder, Laag Koningshof, Karspelhof en Nieuw Kempering). Ook hier is een groen laagbouwmilieu gecreëerd. Bijlmer Oost doet met de verlaagde dreven en groene randen minder stedelijk aan dan Bijlmer West, toch heeft het met twee winkelcentra (Ganzenhof en Kraaiennest) en goed gespreide zorgcomplexen een behoorlijk voorzieningenniveau.

De laagbouwwijken binnen het plangebied behoren tot het woonmilieu 'stedelijk in de luwte'. De omschrijving daarvan is suburbaan wonen nabij stedelijke knooppunten, nauwelijks functiemenging. De gewenste ontwikkeling is behouden, voltooiën en versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen.

7.4.3 Parkeernota Zuidoost

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. Daarin zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Vanaf 19 maart 2016 is het stadsdeelbeleid niet meer geldig. Momenteel wordt stedelijk gewerkt aan dat nieuwe parkeerbeleid. Zolang dat nieuwe beleid nog niet is vastgesteld, wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de Parkeernota Zuidoost voor de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

In het plangebied is sprake van een bijzondere situatie omdat parkeergarages voor te handhaven woningen worden gesloopt en er nieuwe woningen worden gebouwd waarvoor het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld. De input voor de bestaande woningen wijkt af van de norm in de Parkeernota Zuidoost. Deze input is tot stand gekomen na onderzoek naar het autobezit en is voorgelegd aan de parkeerbeleidsgroep van Verkeer en Openbare Ruimte, die positief geadviseerd heeft. Een en ander past binnen het stedelijke parkeerbeleid dat wordt opgesteld.

7.4.4 Gebiedsplan 2016 K-buurt

Voor Amsterdam is in 2015 het gebiedsgericht werken ingevoerd. De stad is daarvoor ingedeeld in 22 gebieden met elk hun eigen ambtelijke gebiedsteam. Het plangebied ligt in het gebied Bijlmer Oost. In het gebiedsplan 2017 wordt de Bijlmer Oost beschreven als een dynamische, jonge en multiculturele buurt waar bewoners met plezier wonen. Maar er zijn ook achterstanden in onderwijs, gezondheid en maatschappelijke participatie onder een gedeelte van de bewoners. In het gebiedsplan zijn voor 2017 zes prioriteiten beschreven :

1. Verbeteren economische positie en wijk economie;
2. Verminderen armoede en verbeteren zelfredzaamheid;
3. Vergroten ontwikkelingskansen jeugd;
4. Bevorderen zorg en gezondheid
5. Verbeteren woongenot en openbare ruimte
6. Verbeteren leefbaarheid en veiligheid

De prioriteiten zijn uitgewerkt in maatregelen. Een deel van de maatregelen heeft betrekking op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. De prioriteiten en maatregelen in het gebiedsplan hebben geen relatie met het bestemmingsplan

7.4.5 Tuinuitbreidingen in openbaar groen

De stadsdeelraad van Zuidoost heeft in september 2009 de “Notitie Tuinuitbreidingen” vastgesteld. Deze notitie vervangt de nota “Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen” uit 1989. De notitie is een actualisatie van het bestaand beleid en heeft betrekking op zowel de bestaande tuinuitbreidingen als toekomstige aanvragen. Door een gereguleerde en transparante uitgifte van tuinuitbreiding wil stadsdeel Zuidoost enerzijds de samenhang in openbare ruimte versterken, en anderzijds tegemoetkomen aan de wens van burgers om binnen bepaalde voorwaarden tuinuitbreiding toe te staan. Een wijziging ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in de nota uit 1989 heeft betrekking op de eigendomssituatie. Bij het realiseren van tuinuitbreidingen wordt voortaan uitsluitend uitgegaan van erfpachttuitgifte in plaats van huurovereenkomsten.

In de notitie zijn de volgende criteria opgenomen waaraan de mogelijkheid tot tuinuitbreidingen wordt getoetst:

4. Omwonenden mogen geen hinder of schade ondervinden van het gebruik van de grond;
5. De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel;
6. Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen;
7. De desbetreffende burger is eigenaar of bewoner van een naastgelegen perceel;
8. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
9. De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan;
10. Gewenste doorzichten, specifieke sfeer en karakter moeten behouden blijven en de wijziging moet passen binnen het totaal (stedenbouwkundig) ontwerp;
11. Indien het tuinuitbreidingen bij oevers betreft worden daaraan uitdrukkelijke voorwaarden gesteld.

Met de tuinuitbreidingen die in de buurt Kantershof hebben plaatsgevonden en opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan Laag Koningshof/Karspelhof uit 2006, was al geanticipeerd op de Notitie Tuinuitbreidingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de vergunde tuinuitbreidingen bestemd als Tuin - 1.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid en (milieu-)technische aspecten van het bestemmingsplan

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitvoerbaarheid en de milieutechnische aspecten van dit bestemmingsplan beschreven.

8.2 Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan K4 is conserverend. Er worden, met uitzondering van een nieuwe gymzaal, geen nieuwe, nog niet vergunde ruimtelijke ontwikkelingen in mogelijk gemaakt. Daarom zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan slechts enkele onderwerpen relevant.

8.2.1 Archeologie (NB: Laag Koningshoef zat nog niet in het onderzoek - onderzoeken voor ontwerpbestemmingsplan)

Door de invoering van de gewijzigde Monumentenwet 1988 in september 2007, is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het erfgoed in de bodem beter beschermd. Bij ruimtelijke planontwikkeling moet vroegtijdig rekening worden gehouden met het archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemversterking, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Met een wetswijziging in 2011 (Modernisering Monumentenzorg, MoMo), is ook het Bro gewijzigd en is het verplicht geworden dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving staat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Voor het voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Onderzocht is in hoeverre archeologische vondsten te verwachten zijn gezien de geschiedenis van het gebied. Daarvoor heeft Bureau Monumenten en Archeologie voor Amsterdam de Archeologische verwachtingskaart opgesteld. Het plangebied valt in het gebied Bijlmermeerpolder. In de bodem van het in de zeventiende eeuw drooggemalen Bijlmermeer kunnen verspreide resten aanwezig zijn van landgebruik, sloten en losse vondsten. Ter plaatse van de twintigste-eeuwse grootschalige bebouwing, diepe waterlopen en verhoogde autowegen is de bodem naar verwachting diepgaand verstoord. Op deze plaatsen worden geen archeologische resten meer verwacht.

De conclusie is, dat het plangebied vrijwel geheel in zijn geheel tot beleidscategorie 11 en voor een klein deel tot beleidscategorie 5 behoort. Dat wil zeggen dat een vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt. Wel geldt, dat indien er bij bouwwerkzaamheden toch archeologische overblijfselen ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, deze bij Bureau Monumenten en Archeologie gemeld moeten worden. In overleg met de opdrachtgever worden dan maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

8.2.2 Cultuurhistorie

Door de invoering van de Modernisering van de Monumentenwet (2011) en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2011), dient bij het maken van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van 'de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'. In de toelichting van de Bro staat dat dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden. Ook in het Amsterdams beleid wordt waarde gehecht aan het verankeren van de cultuurhistorische waarden van de stad in het proces van ruimtelijke ordening (Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis – 2005 en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam').

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal een cultuurhistorisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.2.3 Economische uitvoerbaarheid

De enige nieuwe ontwikkeling in het plangebied is de bouw van een nieuwe gymzaal. De gymzaal wordt gefinancierd door de gemeente Amsterdam. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8.3 Milieutechnische aspecten van dit bestemmingsplan

8.3.1 Flora en Fauna

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van nieuwbouw van de gymzaal. Bij het bouwplan voor een nieuwe gymzaal wordt getoetst aan de Flora en Faunawet.

8.3.2 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 onder meer 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. In het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, 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 beide.

In het bestemmingsplan K4 heeft als enige nieuwe ontwikkeling de bouw van een gymzaal. Dit is ene ontwikkeling van zo'n kleine omvang, dat toetsing aan luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Naast landelijke wetgeving, heeft de gemeente Amsterdam aanvullend eigen beleid ten aanzien van nieuwe voorzieningen langs drukke wegen. Het college van B&W van Amsterdam heeft daartoe op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Daarin is aangegeven dat *nieuwe voorzieningen* voor ouderen, kinderen of mensen met een kwetsbare gezondheid voortaan in Amsterdam niet meer langs drukke wegen worden gerealiseerd. Het gaat dan om eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen

een afstand van 50 meter tot de weg.

De nieuwe gymzaal in het plangebied ligt niet aan een drukke straat. De gymzaal past daarom binnen het beleid voor luchtkwaliteit van de gemeente Amsterdam.

8.3.3 Luchthaven Schiphol

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorende bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindulingsbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang, omdat dat (ruimtelijke) regels bevat voor de omgeving, ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende werking en toegestane functies (zoals woningen).

In 2015 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied gewijzigd. Het besluit is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het gewijzigd besluit betekent voor het bestemmingsplangebied K5, dat het niet meer een maximale bouwhoogte van 150 meter, maar een maximale bouwhoogte van 73 meter geldt. De maximale bouwhoogtes in het plangebied voor de nieuwe gymzaal en voor dakopbouwen, blijven daar ruimschoots onder. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het plangebied ligt in de nieuwe toetszone voor windturbines en lasers. In het bestemmingsplan K4 worden geen windturbines mogelijk gemaakt. Lasers worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

8.3.4 Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Het MER met zijn onderliggende rapporten geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer. Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (behalve een nieuwe gymzaal). Er is daarom geen sprake van een nieuwe m.e.r.-beoordeling.

8.3.5 Geluid

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De dreven in en dichtbij het gebied zijn 50 kilometerwegen. Ook ligt er een metrolijn dichtbij de nieuwbouw van de Karspelhof. Bij woningbouw die in de afgelopen jaren in het gebied vergund is, is getoetst op de wetgeving en het beleid voor geluid. De woningbouw voldoet daaraan.

8.3.6 Externe veiligheid

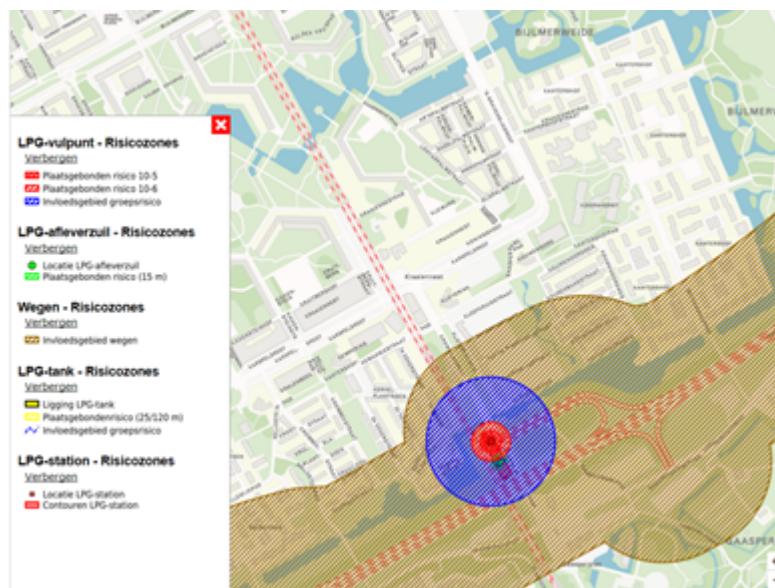
Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor deze risico's is zowel landelijke wet- en regelgeving als het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld 2012) van toepassing. In het beleid zijn minimale afstanden bepaald van de bronnen van het risico tot de bebouwing en activiteiten voor/van (groepen) mensen. Er zijn daarnaast specifieke minimale afstanden vastgelegd van de bronnen tot de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object.

Voor de afstanden van het plangebied tot de bronnen van externe veiligheid geldt (bron: Atlas Amsterdam):

Transport en opslag gevaarlijke stoffen

De Gaasperdammerweg is de dichtstbijzijnde autoroute waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoor Amsterdam-Utrecht is de dichtstbijzijnde spoorverbinding waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De buitengrens van de risicozone van dit spoor ligt op circa anderhalve kilometer afstand van het dichtstbijzijnde punt van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde LPG-station is gelegen bij de afslag van de Gaasperdammerweg. De buitengrens van het invloedsgebied van het LPG-station ligt voor een klein deel binnen het bestemmingsplangebied. Het gaat om woningbouw die reeds vergund is in de omgevingsvergunning Karspelhof (tekst ruimtelijke onderbouwing Karspelhof)..



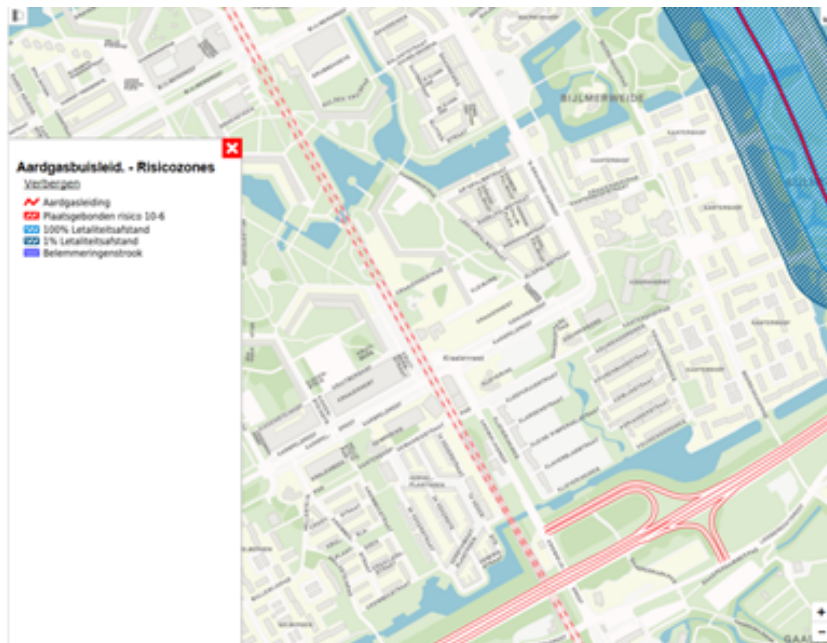
De risicocontour van het LPG station (blauw) en van de Gaasperdammerweg

Over een deel van het (reeds gebouwde en/of vergunde) plangebied ligt de veiligheidscontour van de Gaasperdammerweg. De A9 is een gevaarlijke stoffenroute. Het gaat om reeds vergunde woningbouw in Karspelhof en Kouwenoord en om bestaande woningbouw in Kantershof.

Gasleidingen

De dichtstbijzijnde hoge drukgasleiding ligt in de Bijlmerweide. De eerste woningen van het plangebied

liggen op ongeveer 80 meter afstand van de 100% letaliteitsgrens (= het gebied waarbinnen de invloed van de leiding zo groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico) van de gasleiding. Het gaat om bestaande woningen



Kaart risicozones aardgasbuisleidingen. Bron: Atlas Amsterdam

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven.

Conclusie externe veiligheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die binnen zones voor externe veiligheid liggen.

De conclusie is, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

8.3.7 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan in dit conserverende bestemmingsplan. Daarom heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor de tracés van kabels en leidingen.

Hoofdstuk 9 Watertoets

Landelijk is voorgeschreven dat een watertoets moet worden gedaan bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt het beleid t.a.v. water beschreven en wordt beschreven wat dat betekent voor dit bestemmingsplan.

9.1 Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan is in december 2015 vastgesteld en 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.

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. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad.

Onderdeel van het bestemmingsplan is een waterparagraaf. Ijkpunt daarbij is, of het nieuwe plan een groter bebouwingspercentage toestaat dan het vigerende plan. Als dat het geval is, dient te worden aangegeven hoe de watercompensatie daarvan plaatsvindt.

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.

Watergebiedsplan Bijlmerring (2011)

Het Watergebiedsplan Bijlmerring is nieuw en speciaal voor het waterschap en Waternet, omdat het gebruikmaakt van de input uit de waterplannen, die het waterschap gezamenlijk met de gemeenten of stadsdelen opstelt. Het Watergebiedsplan Bijlmerring volgt de werkwijze van de landelijke watergebiedsplannen, zoals die door het waterschap voor het landelijk gebied worden opgesteld, maar door het grote percentage stedelijk gebied (80%) is gekozen voor samenwerking met de gemeenten op het gebied van de samenhang tussen watersystemen en ruimtelijke ontwikkelingen in de interactie tussen het watersysteem en de riolering. Het plangebied van de Bijlmerring, gelegen langs de zuidooststrand van Amsterdam, is 5000 ha groot en ligt in meerdere gemeenten en stadsdelen. De begrenzingen van het watersysteem vallen niet samen met de gemeentegrenzen. Het doel van het Watergebiedsplan Bijlmerring is op themaniveau de samenhang van de verschillende in het plangebied liggende “stedelijke” watersystemen te sturen. Het Watergebiedsplan Bijlmerring geeft daarbij een leidraad voor de op te stellen waterplannen en kan de inrichting op het niveau van het watersysteem sturen in plaats van op gemeentegrenzen. Daarnaast vergroot het Watergebiedsplan de kennis van het watersysteem en signaleert het knelpunten en kansen. Ook wordt bij de toekomstige inrichting van het watersysteem rekening gehouden met de ruimtelijke ordening en vice versa. Hierdoor krijgt het water een onmiskenbare plek in de ruimtelijke ordening. Het Watergebiedsplan Bijlmerring was de leidraad voor het opgestelde Waterplan Zuidoost.

Waterplan Amsterdam Zuidoost (2011)

In 2011 heeft de stadsdeelraad het Waterplan Zuidoost vastgesteld. Het waterplan geeft aan op welke wijze de gemeente en het waterschap willen omgaan met het water binnen de gemeentegrenzen

(integrale visie op het water) en wat de ambities zijn met het water in de toekomst. Tevens geeft het waterplan inzicht in de verantwoordelijkheden (waterschap, gemeente, of derden).

Amsterdam Zuidoost bestaat grotendeels uit verstedelijkt gebied over een aantal polders. Deze polders hebben verschillen in maaiveldhoogtes en mede hierdoor grote verschillen in grondwaterstanden. In de dieper gelegen polder, de Bijlmermeerpolder, waar het plangebied onderdeel van is, komen hoge grondwaterstanden voor. Ook kent Amsterdam Zuidoost nog een forse woningbouwopgave. Voor deze verdere verstedelijking dient meer open water gerealiseerd te worden. Om deze wateropgave te coördineren en het water aan te leggen daar waar het meest bijdraagt aan het duurzaam maken van het watersysteem, dient er per polder een waterbank te worden opgesteld. De Bijlmermeerpolder staat bekend als kwelgebied.

9.2 Wateraspecten van dit bestemmingsplan

Waterkeringen

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn geen waterkeringen aanwezig. De dichtstbijzijnde waterkering is de regionale waterkering van de Gaasperdammerweg. Het plangebied valt buiten de beschermingszone van deze waterkering.

Waterkwantiteit

Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer blijkt dat voor dat bestemmingsplan in het kader van de MER onderzoek is gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding. In het MER is aangegeven in welke mate het wateroppervlak moet worden uitgebreid in relatie tot de toename van het verharde oppervlak. Voor de gehele Bijlmer lijkt de ratio verharding/onverhard in 2010 uit te komen op 1,34 (57% verhard van het landoppervlak). In deze verharding is de al gerealiseerde toename van verharding meegenomen. Op basis van de logaritmische interpolatie van de DWR berekeningen komt dit neer op een noodzakelijk open water areaal van 8,9%. dit komt overeen met 54 hectare. Uitgaande van een huidig open water areaal van 40 hectare betekent dit een toename van 14 hectare. Dit komt overeen met de toename zoals opgenomen in het "Finale Plan van Aanpak". Het bovenstaande geldt voor de gehele Bijlmermeer, dus ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat de in de gehele Bijlmermeer voorziene uitbreiding van het oppervlaktewater ook voldoende is om de toename van de verharding in het plangebied te compenseren.

De waterbalans die voor de Nieuwe Bijlmer is opgesteld, wordt momenteel geactualiseerd. In de waterbalans wordt de watercompensatie gemonitord die nodig is als compenserende waterberging voor de nieuwbouw.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet vergund zijn. Aanbouwen en bijgebouwen bovenop wat al vergunningsvrij is toegestaan, worden niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de watercompensatie geen onderwerp is voor dit bestemmingsplan.

Waterkwaliteit

Waternet adviseert om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. Waternet stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer gescheiden worden, zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en het rioolstelsel niet onnodig wordt belast.

Hoofdstuk 10 Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (deel I), planregels (deel II) en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

10.1 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

10.1.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (deel I), planregels (deel II) en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

10.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan K4 heeft betrekking op de woongebieden Laag Koningshof, Kantershof, Kouwenoord en Klieverink. Tezamen vormen deze woongebieden het plangebied van dit bestemmingsplan. De verbeelding 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. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd.

10.3 Opbouw planregels

De planregels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen.

In het eerste onderdeel (Algemene bepalingen) worden inleidende planregels, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de planregels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de planregels dienen te worden gemeten.

In het tweede onderdeel (Planregels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de planregels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde deel (Overige planregels en bijzondere bepalingen) omvat een aantal planregels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

10.3.1 Toelichting per artikel

Algemeen

Artikel 1 (Begripsbepalingen)

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.

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.

Planregels per bestemming

Artikel 3 “Bedrijf” (B)

Het gaat hier om de wijkpost van Beheer Openbare Ruimte van stadsdeel Zuidoost. Deze is met de bestemming “Bedrijf” (B) op de verbeelding weergegeven. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor erven, ongebouwde parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In lid 2 is geregeld dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik. Er is tevens een maximaal bebouwingspercentage van 10% opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 2 meter.

Artikel 4 “Groen” (G)

Het openbaar groen met enige omvang in het plangebied is met deze bestemming op de verbeelding weergegeven. De vrijliggende fietspaden binnen het plangebied hebben deze bestemming of de bestemming “Verkeer”. Naast de groenvoorzieningen zijn ook voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen en afval inzamelingssystemen toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik.

Gebouwen zijn niet toegestaan. De maximumbouwhoogte van gebouwen, geen gebouwen zijnde, is in lid 2 gesteld op 2 meter. Er mag niet meer worden bebouwd dan 2% van het bestemmingsvlak.

Artikels 5, 6 en 7 “Maatschappelijk 1, 2 en 3” (Mx)

De in het plangebied gelegen dienstverlenende voorzieningen, zoals een woonzorgcomplex, het medische revalidatiecentrum en het scholencomplex zijn met deze bestemming op de verbeelding weergegeven. Tevens worden de seniorenwoningen Koornhorst met deze bestemming weergegeven.

In de bestemming Maatschappelijk-1 mag i.t.t de Maatschappelijk-2 en 3 bestemmingen, gewoond worden.

In de bestemming Maatschappelijk-2 zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan i.t.t Maatschappelijk-1 en 3.

In de bestemming Maatschappelijk-3 zijn geluidgevoelige bestemmingen toegestaan maar mag niet gewoond worden.

Binnen de bestemming Maatschappelijk-1 is naast maatschappelijke voorzieningen ook ondersteunende horeca toegestaan. In artikel 1 is omschreven wat onder ondersteunende horeca wordt verstaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik.

De maximum bouwhoogte van de gebouwen staat aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 2 meter.

Voor Maatschappelijk-1 regelt lid 2.2 sub b. dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1” de maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 2.2. sub a. met maximaal 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.

Dakterrassen zijn alleen toegestaan op (delen van) gebouwen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw.

Artikel 8 en 9 “Tuin” (T-1 en 2)

Alle bestaande tuinen bij de woningen zijn met de bestemming Tuin-1 of Tuin-2 op de verbeelding weergegeven.

In de bestemming Tuin-1 mag alleen in een garagebox geparkeerd worden.

In de bestemming Tuin-2 mag geparkeerd worden.

Ook de gebieden waar tuinuitbreidingen wenselijk zijn hebben de bestemming Tuin-1 of 2 gekregen. Tuinuitbreidingen zijn alleen onder bepaalde voorwaarden en daar waar dit geen afbreuk doet aan de aanwezige groenvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn naast tuinen ook voetpaden toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het toegestane gebruik mogen worden gebouwd.

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 2 meter ter plaatse van de voortuinen behorende bij de woningen gelegen aan de Kantershof en zij-/achtertuinen en 1 meter ter plaatse van de overige voortuinen.

In lid 2 wordt bepaald dat gebouwen ten behoeve van bergingen mogen worden gerealiseerd, wanneer dat met een aanduiding op de verbeelding staat aangegeven. De maximum bouwhoogte is 3 meter. Het gaat hier om bestaande bergingen die niet vergunningsvrij zijn.

Artikel 10 en 11 “Verkeer-1 en 2” (V)

Alle voor auto's toegankelijke rijwegen hebben in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer-1 gekregen. Naast rijwegen en bijbehorende bermen zijn ook fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen en water en oevervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage (pg)” is tevens een gebouwde parkeervoorziening toegestaan. Deze parkeervoorzieningen in de wijk Kantershof betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming Verkeer-2 zijn auto's niet toegestaan.

Binnen de bestemming Verkeer-1 en 2 is in lid 2 bepaald dat mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 12 “Water” (Vw)

Deze bestemming is gegeven aan het bestaande water binnen het plangebied met enige omvang.

In lid 1 is bepaald dat water, waterhuishoudkundige voorzieningen en oevers, zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd. In lid 2 is tevens bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bebouwingspercentage van 1% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter.

Artikel 13 “Wonen” (W)

Alle bestaande, vergunde woningen zijn op de verbeelding met deze bestemming weergegeven. Naast woningen zijn daar, waar dat met een nadere aanduiding op de verbeelding staat aangegeven, onder voorwaarden kantoren, niet verkeersaantrekkende maatschappelijke-, en zakelijke dienstverlening en bedrijven. Tevens zijn ook huisgebonden beroepen toegestaan. In artikel 1 van de planregels is beschreven wat hieronder wordt verstaan. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen en tuinen.

In lid 2 van dit artikel is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik. In Lid 2 staat tevens genoemd dat de maximum bouwhoogte van de bebouwing op deze gronden op de verbeelding staat weergegeven. Lid 4 regelt dat hiervan onder voorwaarden mag worden afgeweken ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “dakopbouw toegestaan”. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 3 mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 3 en 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw. Afwijkend van deze regeling zijn dakterrassen ook toegestaan op (delen van) woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter ter plaatse van de in de planregels opgenomen adressen, waar geen sprake is van een terugligging van een dakopbouw.

Overige regelgeving

Artikel 15 (Anti-dubbeltelregel)

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

Artikel 16 (Algemene bouwregels)

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde (kleine) overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

Artikel 17 (Algemene gebruiksregels)

In deze regel worden de algemene regels met betrekking tot het gebruik vastgelegd. Naast het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming te gebruiken, is een aantal activiteiten uitgezonderd.

Artikel 18 (Toegelaten overschrijdingen)

In het artikel “Toegelaten overschrijdingen” wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Artikel 19 (Algemene afwijkingsregels)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en daarnaast mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

Artikel 20 (Overgangsrecht)

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Bro.

Artikel 21 (Slotregel)

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 11 Overleg

11.1 Participatie

Op 12 september 2017 is in het plangebied (zorgcentrum De Koomhorst) een inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. De inloopavond is door ca 25 buurtbewoners bezocht. Aanwezigen hadden de mogelijkheid om ter plaatse een schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de buurtpagina van de K-buurt en heeft ter inzage gelegen in het stadsdeelkantoor van Zuidoost. Gedurende de termijn van ter inzage ligging, konden reacties worden ingediend.

I Reacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Reactie 1 bewoners Kantershofstraat

De reactie is ingediend door 14 bewoners van de Kantershofstraat.

Adressanten merken op dat bewoning van de Kantershofstraat sinds 2004 een feit is, en dat ervaren wordt dat sommige bestemmingen in het bestemmingsplan niet op elkaar aansluiten en dat dat een negatief effect heeft op het leefklimaat. Adressanten noemen in dat verband twee bestemmingen, die volgens adressanten te ruim geformuleerd zijn. Het gaat om de bestemmingen “openbare parkeerplaats” en “maatschappelijke dienstverlening”

Reactie

Adressanten merken op dat beide bestemmingen zo geformuleerd zijn, dat zelfs hinderend gebruik eronder valt. Wat betreft de parkeerplaatsen, ondervinden adressanten hinder, omdat de parkeerplaatsen die destijds in de ogen van adressanten specifiek waren aangelegd voor de bewoners, in de praktijk worden gebruikt door leraren, ouders van kinderen, oudbouwbewoners (en hun kinderen), gebruikers en feestvierders die de gymzalen en de scholen huren etc. Adressanten wijzen er op, dat een door de gemeente uitgevoerd parkeerbezoek bevestigt, dat de parkeerdruk hoog is. Adressanten doen twee voorstellen. Allereerst zou aan de hoofdbestemming Verkeer I, de aanduiding 'voor bewoners van de Kantershofstraat' kunnen worden toegevoegd. Het tweede voorstel is, om de geplande halvering van de bestemming 'Verkeer I' ter hoogte van de huidige parkeerplaats, terug te draaien.

Antwoord

Bij de planvorming voor de woningen is destijds het aantal parkeerplaatsen aangelegd dat volgens het parkeerbeleid van Zuidoost geldend was. Later zijn er, op verzoek van de bewoners, extra parkeerplekken aangelegd. Bewoners wisten bij de aanschaf van de woning dat parkeren in de openbare ruimte moest plaats vinden. De woningen zijn zonder eigen parkeerplaats verkocht. Er zal voor onder andere dit gedeelte van Kantershof een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd worden. Als uit dit onderzoek blijkt dat de parkeerdruk op deze locatie te hoog is dan kan bijvoorbeeld betaald parkeren ingevoerd worden.

Bewoners vragen om de parkeerplaatsen in het bestemmingsplan te labelen voor bewoners van de Kantershofstraat. Echter, een bestemmingsplan regelt uitsluitend binnen welke bestemmingen geparkeerd mag worden, maar regelt niet *door wie* er geparkeerd mag worden. Bewoners wijzen op een halvering van de bestemming Verkeer ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze wijziging is echter een correctie van het vigerende bestemmingsplan en betreft een mooie groenstrook met bomen. Het is nooit het idee geweest om deze groenstrook om te zetten in

parkeren en er is geen sprake van een halvering van geplande parkeercapaciteit. Deze fout uit het vorige bestemmingsplan is in dit plan hersteld, door de groenstrook de bestemming Groen te geven.

Reactie

De tweede bestemming die volgens adressanten te ruim geformuleerd is, is de bestemming 'Maatschappelijke dienstverlening'. De scholen en gymzalen worden gebruikt voor feestjes en voor al dan niet kerkelijke aangelegenheden, al dan niet tegen betaling. Adressanten ondervinden daar overlast van. Adressanten zijn naar de Raad van State gegaan, maar dat leverde niets op omdat het bestemmingsplan het toeliet. Adressanten geven aan dat 'heel veel geklaag' bij de school heeft opgeleverd dat het hinderniveau is gedaald. Echter, bij nieuwe hindersituaties hebben adressanten geen poot om op te staan.

Adressanten stellen voor, om de bestemming "Maatschappelijke dienstverlening" te wijzigen in "Maatschappelijk III". Binnen die bestemming doen adressanten twee voorstellen: het eerste voorstel is, om de bestemming zodanig te formuleren, dat er geen ruimte is voor activiteiten (met uitzondering van de schoolactiviteiten) die geluid met zich meebrengen en de parkeerdruk verhogen.

Indien dat niet lukt, stellen adressanten voor om deze activiteiten uit de bestemming te schrappen.

Antwoord

De gebouwen waar adressanten op doelen, zijn schoolgebouwen met bijbehorende gymvoorzieningen in de buurt. De gemeente Amsterdam wil stimuleren en dus ook planologisch mogelijk maken dat de schoolgebouwen in de stad ook buiten de schooluren voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt. De scholen in het plangebied hebben de bestemming Maatschappelijk. Daarmee wordt mogelijk gemaakt dat ook koren, buurtverenigingen, kerken etc gebruik kunnen maken van dit maatschappelijk vastgoed. Respondenten geven aan dat zij willen dat planologisch geregeld wordt, dat geen activiteiten in de schoolgebouwen plaats vinden die geluid met zich mee brengen en de parkeerdruk verhogen. Adressanten geven in hun inspraakreactie (zowel tijdens de inspraakbijeenkomst als in hun schriftelijke reactie) aan, dat met name het gebruik van de scholen door kerken, met name het gebruik als feestruimte, tot overlast leidt. Adressanten geven tevens aan dat het hinderniveau 'na heel veel geklaag' is gedaald. Echter, bij nieuwe hindersituaties hebben adressanten geen poot om op te staan.

Het relaas van adressanten geeft aan dat niet zozeer de bestemming als zodanig, maar meer het gebruik (tijden, geluidsoverlast) als problematisch worden ervaren. Adressanten geven tevens aan, dat het hinderniveau is gedaald. Een en ander bevestigt de constatering dat niet zozeer de functie, als wel het specifieke gebruik problematisch kan zijn. Bewoners kunnen bij overlastsituaties, ongeacht of het vanuit woningen of voorzieningen uit de buurt komt, de politie bellen. Bij structurele overlast kan het gebiedsteam van het stadsdeel met de eigenaar van het vastgoed (schoolbestuur) overleggen over de overlast door specifieke gebruikers van het pand. Dat is naar aanleiding van klachten van buurtbewoners eerder gebeurd, adressanten stellen dan ook dat de hinder is verminderd.

Het gebruik van de school als feestruimte door kerken is wel in strijd met het bestemmingsplan. Adressanten kunnen een handhavingsverzoek indienen als dat aan de orde is.

Reactie 2 bewoner Klieverink

Reactie

Adressant merkt op dat waarschijnlijk niet het juiste exemplaar van de planregels is gepubliceerd, omdat in de regels opgemerkt staat dat de regels nog moeten worden aangepast en omdat er in kleur

gemarkeerde opmerkingen in de regels staan. Adressant vraagt naar aanleiding daarvan, wat de status is van de planregels.

Antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan bevindt zich in de fase van een voorontwerp bestemmingsplan. Na het voorontwerp bestemmingsplan wordt een ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en daarna wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld. In de fase van het voorontwerp kunnen dus nog zaken veranderen onder andere naar aanleiding van inspraakreacties. In de fase van het ontwerp bestemmingsplan zullen de kleuren uit de planregels verwijderd zijn en de regels doorontwikkeld.

Reactie

Adressant verzoekt om de groenstroken in de woonwijk Klieverink, tussen de langsparkeervakken en de trottoirs, als groen te bestemmen in plaats van Verkeer-1

Antwoord

De strook waar adressant op doelt betreft een rij bomen in een groene strook. De groene strook is een groen onderdeel van het straatprofiel, maar geen zelfstandige groene (gebruiks-)ruimte of een onderdeel van een grotere groene structuur. Daarom wordt de groenstrook niet apart bestemd. Wij hechten zeker belang aan de groenstrook, maar zien geen reden om hem specifiek te bestemmen. Binnen de bestemming Verkeer-1 is groen toegestaan.

Reactie

In de woonwijk Klieverink is een gedeelte van de woningen (t.p.v. de inritten van de parkeerhoven) wegbestemd. De woningen hebben de bestemming 'Tuin-1' gekregen. De bestemming zou 'Wonen' moeten zijn met als bouwaanduiding onderdoorgang.

Antwoord

De reactie van adressant is correct. De door adressant aangegeven tuinbestemmingen zijn gewijzigd in 'Wonen' met als aanduiding 'onderdoorgang'.

Reactie

In de bestemming 'Wonen' zijn geen gebruiksregels opgenomen. Het zou wenselijk zijn dat het gebruik van onbebouwde gronden binnen de bestemming 'Wonen' duidelijk geregeld is. Ook al maken deze gronden in de feitelijke situatie deel uit van een tuin, dan zouden deze gronden toch ook anders dan als tuin mogen worden gebruikt als het gebruik niet expliciet geregeld is.

Antwoord

In de bestemming voor 'wonen' is in artikel 14 lid 1 opgenomen hoe de grond gebruikt mag worden. In dit lid is bepaald dat als er binnen deze bestemming delen onbebouwd blijven, dat deze dan gebruikt dienen te worden voor groenvoorzieningen of tuinen. Ander gebruik van de onbebouwd blijvende gedeeltes is niet mogelijk.

Reactie

Adressant verzoekt om in de gebruiksregels een expliciet verbod op short stay op te nemen.

Antwoord

Short stay is niet opgenomen binnen de bestemming Wonen. Ook staat in de toelichting expliciet, dat short stay niet is toegestaan. Een expliciet verbod in de planregels heeft geen meerwaarde. Op basis

van het bestemmingsplan kan gehandhaafd worden als short stay in de buurt wordt geconstateerd.

Reactie

Adressant verzoekt om binnen de bestemming Tuin-1 een gebruiksverbod voor bedrijfsmatig gebruik op te nemen en te regelen dat tuinen alleen als tuin mogen worden gebruikt. In het verleden is het in Klieverink namelijk wel eens gebeurd dat tuinen bedrijfsmatig werden gebruikt.

Antwoord

Binnen de bestemming Tuinen zijn uitsluitend tuinen toegestaan. Bedrijfsmatig gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. In voorkomende gevallen kan adressant een handhavingsverzoek indienen bij het stadsdeel.

Reactie

Adressant merkt op, dat de planregels het oprichten van gebouwen toestaan op de oprit van de geschakelde woningen langs het park van de wijk Klieverink, binnen de bestemming T-2. Adressant vindt het oprichten van gebouwen op deze oprit een onevenredige aantasting van de ruimtelijk kwaliteit van de wijk en daarom uitermate ongewenst.

Antwoord

Binnen de bestemming Tuin-2 zijn volgens de planregels van het bestemmingsplan uitsluitend gebouwen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. In de bestemming Tuin-2 zijn geen bouwvlakken aangegeven. Dat wil zeggen, dat gebouwen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming. Om dat in de regels van het bestemmingsplan duidelijker te maken, wordt binnen de bestemming T-2 in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen worden geschrapt.

Reactie

Binnen de bestemming 'Tuinen-2' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot 2 meter hoogte. De gronden met de bestemming 'Tuinen-2' grenzen direct aan de openbare ruimte en zijn onbebouwd. Het mogelijk maken van schuttingen of andere dergelijke bouwwerken doet volgens adressant onevenredig afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Antwoord

De mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing wordt uit het bestemmingsvoorschrift van de bestemming T-2 gehaald. Uiteraard blijven dan vergunningsvrije bouwwerken wel mogelijk. Omdat de gronden grenzen aan de openbare ruimte, mogen erfafscheidingen volgens de huidige regelgeving voor vergunningsvrij bouwen maximaal 1 meter hoog zijn.

Reactie

Adressant ontvangt graag een reactie op zijn inspraakreactie en wordt graag op de hoogte gehouden van het vervolgproces.

Antwoord

Adressant krijgt per mail bericht van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in het AB van Zuidoost. Aan adressant wordt de nota van beantwoording toegestuurd.

Reactie 3 bewoonster Kantershof

Reactie

Adressant verzoekt om de groene zone naast de woning aan het Kantershof 632, die in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' heeft, de bestemming 'Tuin' te geven.

Antwoord

De stadsdeelraad van Zuidoost heeft in september 2009 de "Notitie Tuinuitbreidingen" vastgesteld. Deze notitie vervangt de nota "Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen" uit 1989. De notitie is een actualisatie van het bestaand beleid en heeft betrekking op zowel de bestaande tuinuitbreidingen als op toekomstige aanvragen. Door een geregleerde en transparante uitgifte van tuinuitbreiding wil stadsdeel Zuidoost enerzijds de samenhang in openbare ruimte versterken, en anderzijds tegemoetkomen aan de wens van burgers om binnen bepaalde voorwaarden tuinuitbreiding toe te staan.

Een wijziging ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in de nota uit 1989 heeft betrekking op de eigendomssituatie. Bij het realiseren van tuinuitbreidingen wordt voortaan uitsluitend uitgegaan van erfpachtuitgifte in plaats van huurovereenkomsten.

In de notitie zijn de volgende criteria opgenomen waaraan de mogelijkheid tot tuinuitbreidingen wordt getoetst:

7. Omwonenden mogen geen hinder of schade ondervinden van het gebruik van de grond.
8. De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel
9. Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen.
10. De desbetreffende burger is eigenaar of bewoner van een naastgelegen perceel.
11. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.
12. De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan.
13. Gewenste doorzichten, specifieke sfeer en karakter moeten behouden blijven en de wijziging moet passen binnen het totaal (stedenbouwkundig) ontwerp.
14. Indien het tuinuitbreidingen bij oevers betreft worden daaraan uitdrukkelijke voorwaarden gesteld.

De door adressant verzochte tuinuitbreiding is getoetst aan bovenstaande criteria. De uitkomst daarvan is positief. Amsterdam geeft in dergelijke gevallen de grond uit in erfpacht. Adressant kan een verzoek indienen bij: erfpacht@amsterdam.nl.

Ook moet, zolang het bestemmingsplan K4 niet is vastgesteld, een verzoek tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof worden aangevraagd.

In het ontwerpbestemmingsplan K4 wordt de locatie van de tuinuitbreiding bestemd als T-1 Daarmee is zowel groen (de huidige situatie) als tuin mogelijk.

Reacties 4 en 5 (toekomstig) bewoner

Er zijn twee reacties van bewoners (waarvan één toekomstig bewoner), die graag een speeltuin bij het nieuwbouwproject Klieverink in het bestemmingsplan opgenomen willen hebben.

Antwoord

Openbare speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming Groen. Daarmee zijn er met dit

bestemmingsplan juridisch planologisch gezien geen belemmeringen voor de aanleg van een speelvoorziening. Of er daadwerkelijk een openbare speelvoorziening wordt aangelegd, ligt op het terrein van de inrichting van de openbare ruimte en van het beheer van het gebied. Binnen het plangebied zijn al groene speelruimtes met het thema natuurlijk spelen voor iets grotere kinderen. Bewoners hebben aangegeven dat er veel kleine kinderen in de buurt wonen, waarvoor ze graag (meer) speelvoorzieningen willen. Bewoners kunnen daarvoor een verzoek indienen bij het stadsdeel, bijvoorbeeld via een mora-melding: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/melding-openbare/en> Ook voor eventuele speelvoorzieningen voor kleine kinderen is het thema natuurlijk spelen.

Een speeltuin in de zin van een afsluitbare speelvoorziening waarvoor entree en/of lidmaatschap vereist is, past niet binnen de bestemming Groen van dit bestemmingsplan. Voor zo'n voorziening zijn vanuit het stadsdeel geen plannen.

Reactie 6 bewoner Klieverink

Adressant wil graag een vierde bouwlaag op zijn woning van drie bouwlagen realiseren, eventueel met een dakterras. Adressant verzoekt om dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

De gemeente Amsterdam streeft ernaar om de bewoners van Zuidoost landurig in Zuidoost te laten wonen. Daarom wordt, als er in een wijk een maatschappelijke vraag is naar woninguitbreiding, daar met een positieve grondhouding naar gekeken. Dakopbouwen op eenlaagse en tweelaagse woningen worden, als deze de privacy van de burens niet te veel aantasten, over het algemeen toegestaan. Voor de drielaagse woningen geldt dat dit reeds grote woningen zijn die een lange wooncarrière mogelijk maken. Deze drielaagse woningen zijn reeds de hoogste woningen van de wijken met eengezinswoningen en lenen zich daarom vanwege privacy van de burens minder voor de mogelijkheid van een dakopbouw. Daarnaast wordt met een vierde laag het karakter van laagbouwwijk aangetast en vindt het stadsdeel dat niet wenselijk. Ook in Klieverink zijn drielaagse woningen gerealiseerd. De mogelijkheid om op de drielaagse woningen een dakopbouw te realiseren zou te veel ten koste gaan van de privacy van de burens en tevens ten koste van de stedenbouwkundige eenheid en het karakter van laagbouwwijk van de wijk.

Reactie 7 bewoner Klieverink

Adressant woont in een eindwoning van twee lagen in Klieverink. Adressant wil graag een verdieping erbij realiseren, inclusief een brandtrap voor veiligheid. Adressant verzoekt om die mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Tevens vraagt adressant om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen, om op een woning met twee verdiepingen een dakterras te bouwen.

Antwoord

Het adres van adressant betreft een tweelaagse woning. Op deze woningen worden een opbouw toegestaan. Wel moet de opbouw aan de voorzijde een terugligging van 2,40 meter hebben ten opzichte van de voorgevel. Dit om de variatie in het gevelbeeld en de bouwhoogtes te behouden. Bij het realiseren van een opbouw moet de trap aan de binnenkant van de woning worden gemaakt. Geen enkele laagbouwwoning in de wijk beschikt over een externe brandtrap.

11.2 Vooroverleg artikel 3.1.1

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter voldoening van het vereiste in artikel 3.1.1 Bro voor een reactie toegestuurd naar de volgende partners:

1. Provincie Noord Holland
2. Waternet
4. Gemeente Amsterdam, RVE Ruimte en Duurzaamheid
5. Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie
6. Brandweer Amsterdam Amstelland

Van deze partners heeft Waternet een reactie ingediend.

Reactie Waternet

Waternet constateert dat er niets of nauwelijks iets in het plangebied verandert ten opzichte van de huidige situatie. Er komt waarschijnlijk ook geen verhard oppervlak bij.

Waternet adviseert om de waterparagraaf wat steviger neer te zetten en meer aandacht te besteden aan de mogelijkheden die er zijn om rainproof in te richten.

Antwoord

In het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Daarin is uitgebreid ingegaan op het waterbeleid. De constatering van Waternet, dat het plan niet of nauwelijks leidt tot een wijziging ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en ten opzichte van wat reeds vergund is, is correct. Dit staat reeds zo beschreven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

De inrichting van de openbare ruimte wordt alleen in hoofdlijnen geregeld in het bestemmingsplan. Zowel binnen de bestemming 'Verkeer' als 'Groen' is het mogelijk om het gebied rainproof in te richten. Echter, het bestemmingsplan regelt alleen de bestemmingen en niet de inrichting en materialisatie. Het is o.i. niet gewenst om in het bestemmingsplan in te gaan op onderwerpen die niet planologisch juridisch zijn. Dat wil niet zeggen dat rainproof geen belangrijk onderwerp is, het is alleen geen onderwerp voor het bestemmingsplan, zoals ook bijvoorbeeld betaald parkeren of de huisvuilinzameling geen onderwerpen zijn van het bestemmingsplan.

