



**Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**  
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam  
Toelichting  
3 april 2012

# Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

**Stadsdeel Oost**  
**Gemeente Amsterdam**

## Toelichting

In opdracht van stadsdeel Oost opgesteld door:

**Van Riezen & Partners**  
*bureau voor planologie & planontwikkeling bv*

Frederiksplein 1  
1017 XK Amsterdam  
*telefoon* 020 625 70 25  
*fax* 020 625 63 76  
*e-mail* [info@vanriezenenpartners.nl](mailto:info@vanriezenenpartners.nl)  
*website* [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)



**Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**  
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam  
Toelichting  
3 april 2012



## **INHOUD**

|            |                                                         |           |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>INLEIDING</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1        | Aanleiding bestemmingsplan                              | 1         |
| 1.2        | Doel bestemmingsplan                                    | 1         |
| 1.3        | Ligging plangebied                                      | 2         |
| 1.4        | Plangrenzen                                             | 2         |
| <b>2.</b>  | <b>PLANKADER</b>                                        | <b>4</b>  |
| 2.1        | Geldende bestemmingsplannen                             | 4         |
| 2.2        | Beschrijving van het plangebied                         | 6         |
| <b>3.</b>  | <b>BELEIDSKADER</b>                                     | <b>15</b> |
| 3.1        | Rijksbeleid                                             | 15        |
| 3.2        | Provinciaal beleid                                      | 18        |
| 3.3        | Gemeentelijk beleid                                     | 19        |
| 3.4        | Beleid van de waterbeheerder                            | 28        |
| 3.5        | Stadsdeelbeleid                                         | 29        |
| <b>4.</b>  | <b>HET RUIMTELIJK KADER</b>                             | <b>45</b> |
| 4.1        | Fysieke ontwikkelingen                                  | 46        |
| 4.2        | Woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint | 52        |
| 4.3        | Gemengd woonwerkgebied                                  | 55        |
| 4.4        | Overige uitgangspunten                                  | 57        |
| <b>5.</b>  | <b>MILIEUASPECTEN</b>                                   | <b>59</b> |
| 5.1        | Geluid                                                  | 61        |
| 5.2        | Bodem                                                   | 62        |
| 5.3        | Luchtkwaliteit                                          | 63        |
| 5.4        | Externe veiligheid                                      | 63        |
| 5.5        | Fysieke veiligheid                                      | 66        |
| <b>6.</b>  | <b>LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT</b>                       | <b>69</b> |
| <b>7.</b>  | <b>WATER</b>                                            | <b>70</b> |
| <b>8.</b>  | <b>NATUUR</b>                                           | <b>73</b> |
| <b>9.</b>  | <b>CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>                   | <b>75</b> |
| 9.1        | Cultuurhistorie                                         | 75        |
| 9.2        | Archeologie                                             | 76        |
| <b>10.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                      | <b>78</b> |
| 10.1       | De planvorm                                             | 78        |
| 10.2       | Toelichting op de planregels                            | 78        |
| <b>11.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                      | <b>99</b> |



**Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**  
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam  
Toelichting  
3 april 2012

|            |                                         |            |
|------------|-----------------------------------------|------------|
| <b>12.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>101</b> |
| 12.1       | Maatschappelijk overleg                 | 101        |
| 12.2       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro            | 115        |

**Bijlage:**

- 1: Kaart niet-woonfuncties binnen plangebied (los bijgevoegd);
2. Bezonningsstudie OLVG (los bijgevoegd)
3. Akoestisch onderzoek Mauritskade (los bijgevoegd);
4. Akoestisch onderzoek wijzigingsbevoegdheid (los bijgevoegd);
5. Bodemonderzoek (los bijgevoegd);
6. Onderzoek luchtkwaliteit (los bijgevoegd);
7. Onderzoek externe veiligheid (los bijgevoegd);
8. Verantwoordingsparagraaf externe veiligheid (los bijgevoegd);
9. Monitoring grondwaterstanden (los bijgevoegd);
10. Onderzoek flora en fauna (los bijgevoegd);
11. Archeologisch bureauonderzoek (los bijgevoegd).



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding bestemmingsplan**

Het deel van stadsdeel Oost dat is gelegen tussen de Singelgracht en de Ringvaart bestaat uit een aantal buurten, waaronder de Oosterparkbuurt en de Transvaalbuurt. De geldende bestemmingsplannen zijn bestemmingsplan “Oosterparkbuurt 1996” en bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwe Gasthuis”. Er is door het stadsdeel prioriteit gegeven aan het actualiseren van bestemmingsplannen.

De aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt is als volgt:

- De geldende bestemmingsplannen voor de Oosterparkbuurt zijn ouder dan 10 jaar en, mede gelet op de Wet ruimtelijke ordening, toe aan vervanging. In de Wet ruimtelijke ordening zijn financiële sancties gekoppeld aan het niet tijdig actualiseren van bestemmingsplannen.
- Het huidige bestemmingsplan “Oosterparkbuurt 1996” dat voor het grootste gedeelte van de Oosterparkbuurt geldt is gebaseerd op stadsvernieuwing (sloop-nieuwbouw). De ruimtelijke opgaven voor de buurt zijn echter inmiddels veranderd. Stadsvernieuwing als uitgangspunt is vervangen door stedelijke vernieuwing (verbeteren leefklimaat). Dit is vastgelegd in het Stedelijke Vernieuwingsplan (SV-plan) dat in december 2003 voor het zuidelijk deel van de Oosterparkbuurt door het stadsdeel is vastgesteld. De uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan komen daarom niet meer overeen met de gewenste planologische situatie voor het grootste deel van de buurt.

### **1.2 Doel bestemmingsplan**

De doelstelling van het bestemmingsplan is vierledig:

1. Het voornaamste doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige situatie;
2. Daarnaast is er sinds de vaststelling van de geldende bestemmingsplannen door het stadsdeel op diverse terreinen beleid vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft tot doel om dit vastgestelde beleid (zie hoofdstuk 3) te vertalen in een juridisch-planologische regeling.
3. In de afgelopen periode is een aantal (particuliere) bouwinitiatieven en functieveranderingen door middel van vrijstellingen en projectbesluiten vergund en uitgevoerd. Tevens is een aantal initiatieven in voorbereiding. Het bestemmingsplan heeft tot doel om de met vrijstellingen en projectbesluiten gerealiseerde initiatieven in het bestemmingsplan op te nemen en een bouwtitel te bieden voor de in voorbereiding zijnde ontwikkelingen waarvan de uitvoerbaarheid binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) kan worden aangetoond (zie ook hoofdstuk 4);
4. Tenslotte is het doel om het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt af te stemmen op relevante regelgeving die sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan in werking is getreden (zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)..

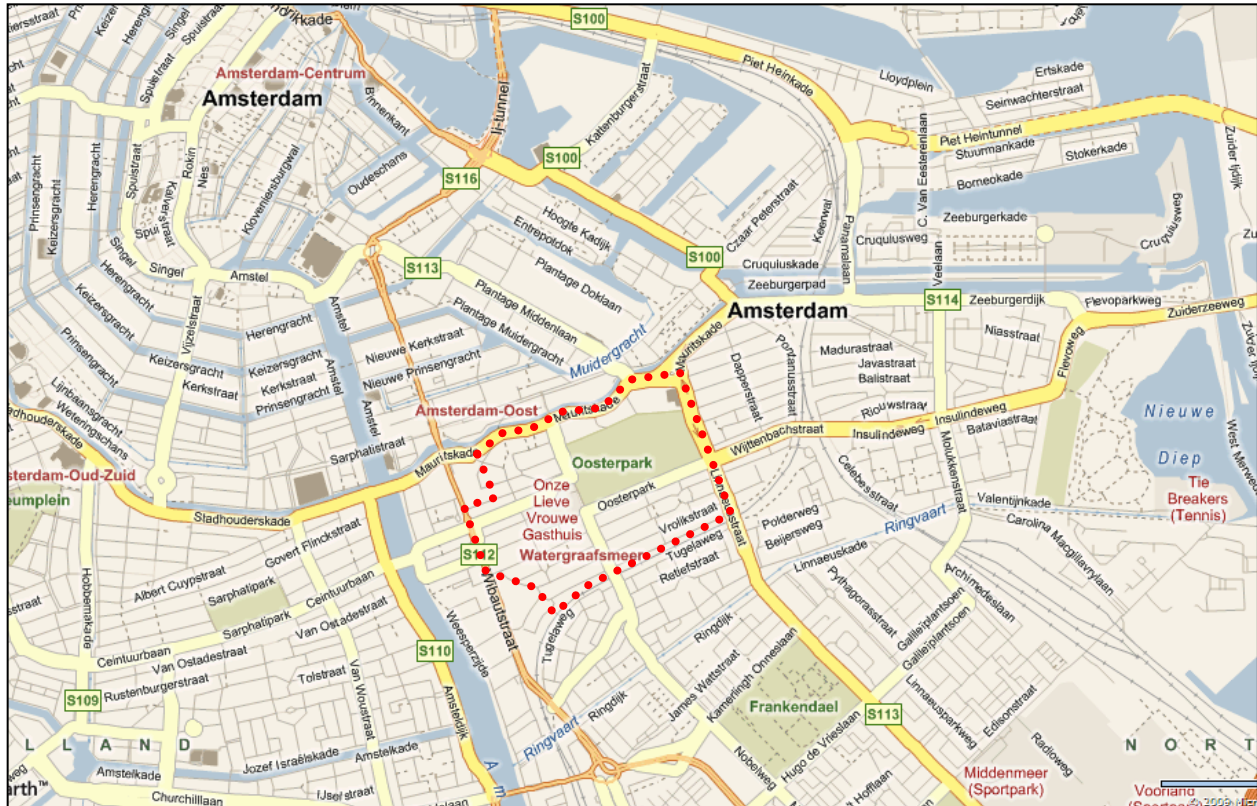
Al met al is het bestemmingsplan hoofdzakelijk gericht op beheer en conserverend van opzet.



**Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**  
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam  
Toelichting  
3 april 2012

### 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Oosterparkbuurt” is gelegen in het oosten van Amsterdam, in stadsdeel Oost.



Afbeelding: ligging plangebied in Amsterdam (bron: <http://maps.live.nl/>)

### 1.4 Plangrenzen

Bij de bepaling van de plangrenzen geldt als uitgangspunt dat wordt aangesloten op de geldende bestemmingsplannen Dapperbuurt en Weesperzijdestrook en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Transvaalbuurt. Aan de noordzijde (Singelgracht) is de stadsdeelgrens bepalend.

Voor de in de Oosterparkbuurt gelegen ontwikkelgebieden Parooldriehoek en de Amstelcampus worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Deze gebieden vallen daarom buiten het plangebied van het bestemmingsplan Oosterparkbuurt.

De plangrenzen zijn als volgt:

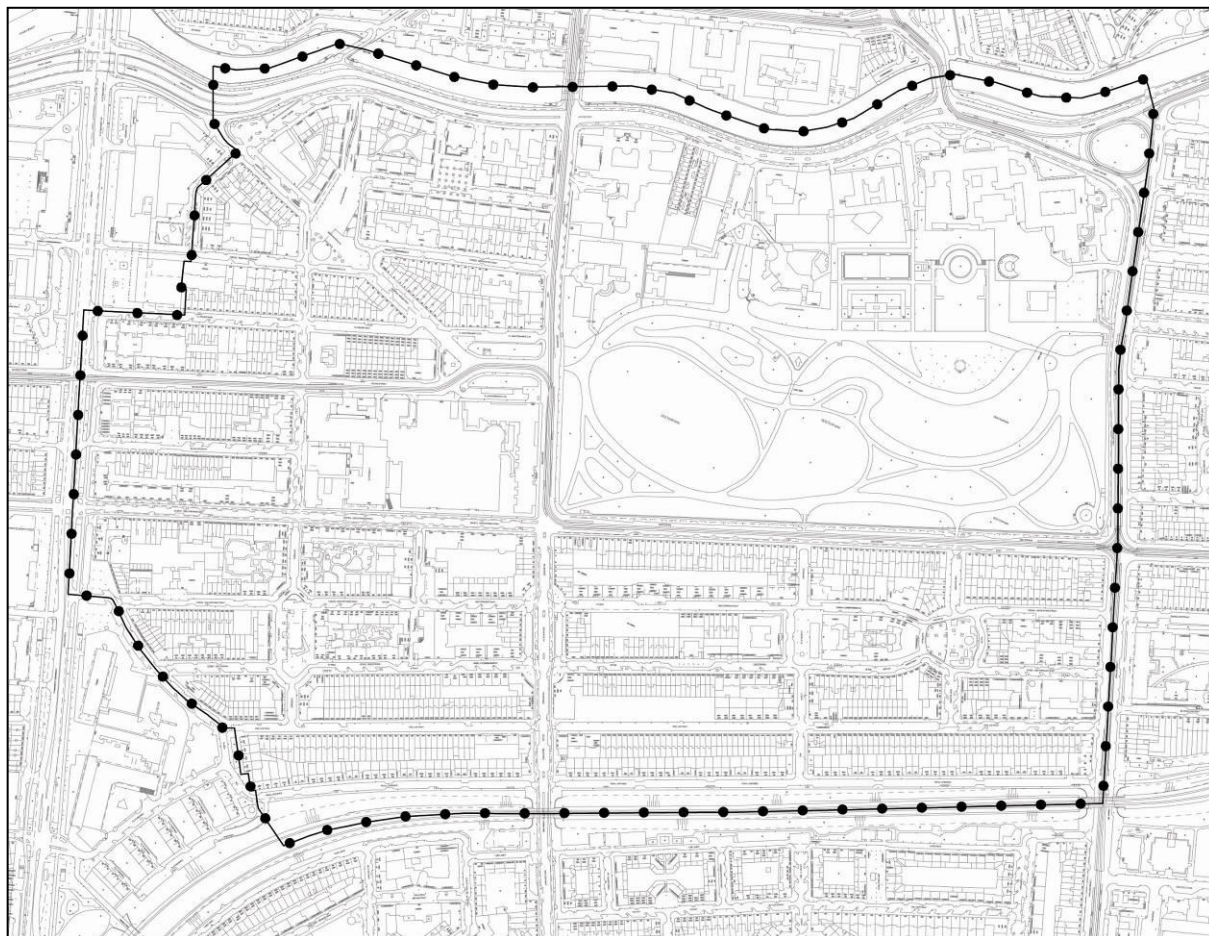
- noordwest: de stadsdeelgrens, zijnde het hart van de Singelgracht. Het project Amstelcampus valt buiten het bestemmingsplan;
- noordoost: de Linnaeusstraat, in aansluiting op het bestemmingsplan Dapperbuurt;





- zuidoost: het midden van de spoorbaan, in aansluiting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Transvaalbuurt;  
zuidwest: de Olmenweg, de Vrolikstraat en de Wibautstraat, in aansluiting op de projectgrens van de Parooldriehoek en het bestemmingsplan Weesperzijdestrook.

De plangrenzen zijn weergegeven in de navolgende afbeelding.



*Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan Oosterparkbuurt*



## 2. PLANKADER

### 2.1 Geldende bestemmingsplannen

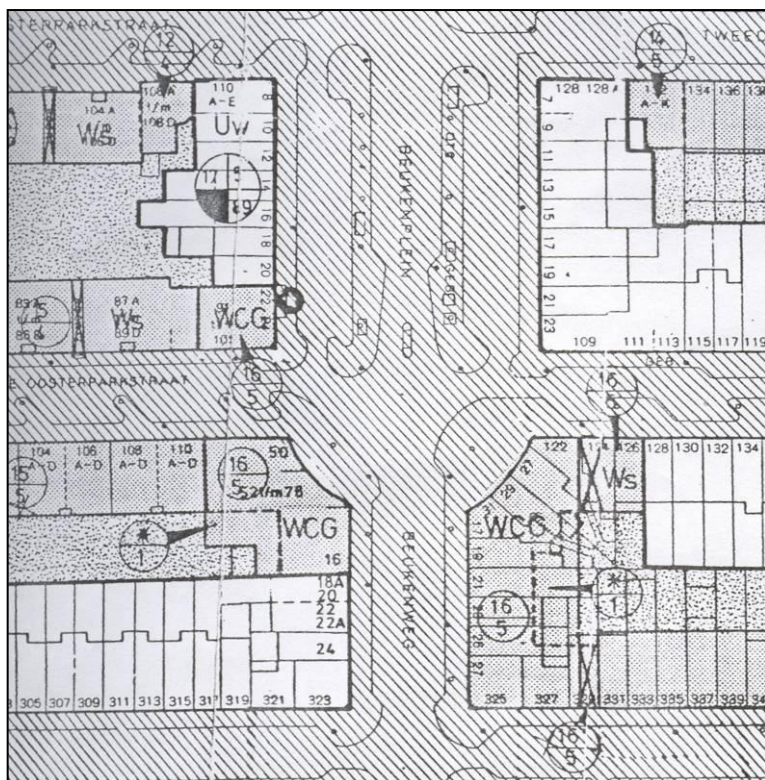
In het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Oosterparkbuurt zijn twee bestemmingsplannen van kracht, namelijk bestemmingsplan “Oosterparkbuurt 1996” en bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwe Gasthuis”.

#### Bestemmingsplan “Oosterparkbuurt 1996”

Het bestemmingsplan is op 23 juni 1997 vastgesteld door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Oost en op 27 januari 1998 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland goedgekeurd. Het bestemmingsplan geldt voor het grootste gedeelte van de Oosterparkbuurt, met uitzondering van het terrein van het Onze Lieve Vrouwe Gasthuis.

In het bestemmingsplan zijn zowel globale uit te werken bestemmingen als gedetailleerde eindbestemmingen toegepast. De globale uit te werken bestemmingen hebben betrekking op gronden waar sprake is van oudbouw en waar mogelijk nog ingrepen zouden plaatsvinden. Er zijn geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

De gedetailleerde eindbestemmingen zijn onder meer toegepast op locaties waar al sprake was van nieuwbouw, waar destijds concrete nieuwbouwplannen waren en op plekken waar binnen de planperiode geen ontwikkelingen werden voorzien.



*Afbeelding: uitsnede plankaart  
bestemmingsplan Oosterparkbuurt  
1996, ter hoogte van Beukenplein*





Binnen de uit te werken bestemmingen is een groot aantal functies mogelijk gemaakt. Zo zijn onder meer woningen toegestaan (gestapeld en eengezinswoningen), verzorgingstehuizen, bij een woonwijk horende maatschappelijke voorzieningen, horeca I, II, III, winkels, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren met baliefunctie, kantoren en bedrijven en parkeervoorzieningen (maximaal één bovengrondse bouwlaag). Voor elk van deze functies zijn maximale bruto vloeroppervlakten per vestiging opgenomen. In de uitwerkingsregels is aangegeven dat winkels, consumentverzorgende dienstverlening en kantoren met baliefunctie uitsluitend zijn toegestaan in een aantal straten. Het gaat hierbij om de Eerste Oosterparkstraat tussen de Wibautstraat en de Beukenweg, de Camperstraat tussen de Ruyschstraat en de Eerste Oosterparkstraat, het Beukenplein en de Beukenweg en de Linnaeusstraat tussen het Oosterpark en de Populierenweg. In de overige straten zijn winkels niet toegestaan, tenzij deze er (legaal) al waren op de dag dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

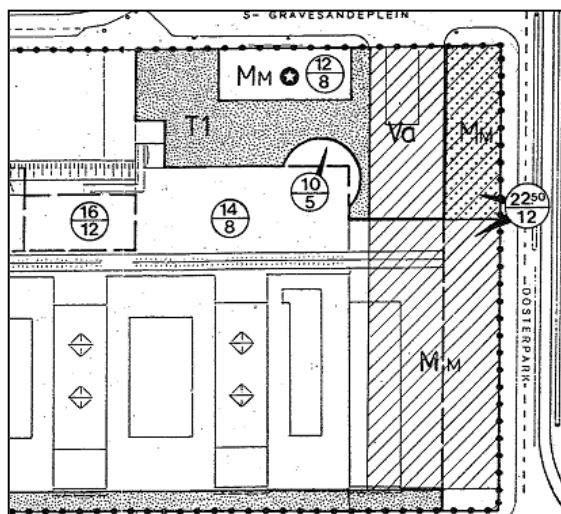
Bij de gedetailleerde eindbestemmingen zijn naast woningen en bergingen ook niet-woonfuncties zoals winkels, consumentverzorgende dienstverlening, horeca, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, mits er een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven.

De panden waar volgens het geldende bestemmingsplan een niet-woonfunctie zou kunnen komen zijn specifiek op de kaart in bijlage 1 aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat in een groot deel van het plangebied niet-woonfuncties mogelijk zijn. Dit komt met name doordat veel bebouwing in het geldende bestemmingsplan als uit te werken bestemming is bestemd.

## Bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwe Gasthuis”

Het bestemmingsplan is op 11 maart 1996 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Oost en op 9 oktober 1996 goedgekeurd.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van ziekenhuis het Onze Lieve Vrouwe Gasthuis (het OLVG). De te bebouwen delen van het terrein zijn daarbij bestemd als “Medische voorzieningen” terwijl de overwegend onbebouwde delen als “Verkeersareaal” of “Tuinen en erven” zijn bestemd.



*Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwe Gasthuis"*



Gronden met de bestemming “Medische voorzieningen” zijn volgens de voorschriften aangewezen voor gebouwen ten behoeve van medische voorzieningen, met inbegrip van een bijbehorende tweelaagse ondergrondse parkeergarage, fietsenstallingen en nevenruimten. De delen met deze bestemming die onbebouwd blijven mogen worden gebruikt voor tuinen en erven.

Op de plankaart zijn diverse minimale en maximale bouwhoogtes aangegeven. Aan de zijde van het Oosterpark dient de gevel tevens binnen 1 meter van de bestemmingsgrens te worden gebouwd. Daarnaast dient er sprake te zijn van een verticale gevelopbouw en verticale parcellering. De locatie van de ondergrondse parkeergarage is door middel van een nadere aanduiding aangegeven.

In de beschrijving in hoofdlijnen zijn eisen opgenomen ten aanzien van ondermeer de bereikbaarheid, de capaciteit van de parkeergarage, een kapel en winkels.

De toegang tot de parkeergarage is bestemd als “Verkeersareaal”. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor onder meer rijwegen en in- en uitritten. Ook is een tweelaagse ondergrondse parkeergarage toegestaan.

De overige gronden in het plangebied zijn bestemd als “Tuinen en erven”. De drie bestemmingsvlakken hebben daarbij een separaat nummer gekregen (T1 t/m T3). De gronden met een bestemming “Tuinen en erven 1” mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, vijvers, laad- en losvoorzieningen en voetpaden. Tevens is er een overdekte doorgang naar de kapel toegestaan (na vrijstelling). Parkeren is niet toegestaan. Binnen de bestemming “Tuinen en erven 2” is naast tuinen en erven ook een auto-ontsluiting toegestaan, met uitzondering van parkeren. “Tuinen en erven 3” mag worden gebruikt voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, voetpaden en een auto-ontsluiting, met uitzondering van parkeren. Ook is er een overdekte gang toegestaan (na vrijstelling).

## **2.2 Beschrijving van het plangebied**

### Historie

#### - Polder

Het plangebied Oosterparkbuurt bevindt zich in de voormalige Overamstelse Polder, het gebied tussen de Singel en de Watergraafsmeer. Deze polder maakte deel uit van het Amstelland, het landelijke gebied van Amsterdam rond de Amstel. De ontginning van dit gebied vond in de 12<sup>de</sup> en 13<sup>de</sup> eeuw plaats, waarbij de Amstel als ontginningsas werd gebruikt. Haaks op de Amstel werden percelen uitgezet met een onderlinge afstand van 30 tot 100 meter. Aan de kopse kant verzezen boerderijen op huisterpen en ontstond de voor het veenlandschap typerende lintbebouwing. De percelen werden door middel van sloten gescheiden. Deze perceelssloten dienden om het natte veengebied te ontwateren, waardoor geschikt akkerland ontstond. Als bijkomend gevolg van de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Aangezien de akkers bloot kwamen te staan aan overstromingsgevaar, werden ter bescherming achter- en zijkaden aangelegd. Ondanks deze maatregelen zette de vernatting van de percelen zich door. Daarom bracht men nieuwe stroken veen in cultuur. Bij de verlenging van de kavels schoof ook vaak de bewoning op. De achterkade werd dan als secundaire



ontginningsas in gebruik genomen. De Linnaeusstraat (of Oetewalerweg) was een dergelijke achterkade.

De grootschalige ontginning van het veenlandschap gedurende de late middeleeuwen heeft geleid tot een continu proces van bodemdaling. Hierdoor kregen de zee en de getijdenwerking een toenemende invloed op het land. Met regelmaat overstroomde het veenweidegebied. De zee kon bovendien via het aangelegde slotenstelsel tot diep in het achterland binnendringen. De overstromingen leidden tot erosie van het veen en verbreding van het IJ. Ook ontstonden grote binnenmeren zoals de Watergraafsmeer. Teneinde het landverlies te bestrijden gaven de graven van Holland in het begin van de 13<sup>de</sup> eeuw opdracht tot de aanleg van een zeedijk langs de gehele kust van het IJ. De Overamstelse Polder werd beschermd door de Diemerzeedijk.

Aan het begin van de 15de eeuw trad met de introductie van de windmolen een vernieuwing op binnen het waterhuishoudingssysteem. Aanvankelijk ging het om kleine molentjes, die de lager gelegen weilanden ontwaterden. Via molenweteringen werd het water uitgeslagen op de boezem, een hoger gelegen waterstelsel dat van het aangrenzende land en het buitenwater was afgescheiden en als tijdelijke bergplaats diende voordat het water op het buitenwater kon worden geloosd. In de Oosterparkbuurt lag de Molenwetering die dwars door de polder naar de Amstel liep.

De 17<sup>de</sup> eeuw was een periode van belangrijke stedelijke groei voor Amsterdam. In 1663 werden de verdedigingswerken ten oosten van de stad afgerond. Er werd een gracht in een halve ring om Amsterdam aangelegd. Deze Singelgracht volgde de loop van de stadswal met 26 uitstekende bolwerken. De kronkelende loop van de Singelgracht herinnert nu nog aan het tracé van deze fortificaties. Vanwege de economische bloei en de internationale welvaart nam de vraag naar agrarische en industriële producten in de 17<sup>de</sup> eeuw toe. Hierdoor werd de directe omgeving van Amsterdam van steeds groter belang voor de groentevervoering. De in 1627-29 drooggelegde Watergraafsmeer werd verkaveld en ingericht voor de groenteteelt. Ook in de Overamstelse Polder lagen enkele warmoezerijen (groentekwekerijen).

Door de polder liepen diverse paden. De Oetewalerweg (de huidige Linnaeusstraat) was een achterkade van de ontginningen vanaf de Amstel. De weg sloot aan de zuidkant aan op het veer over het Watergraafsmeer. Aan de noordzijde kon men via de Muiderpoort (bij het huidige Alexanderplein) Amsterdam binnen gaan. Pas na de drooglegging van het meer nam het verkeer over de weg toe. Over de ringdijk werd een houten brug aangelegd, de Oetewaler- of Tolbrug. Het verkeer nam dusdanig toe dat het doorgaande verkeer werd omgeleid via de weg langs de Amstel, de latere Weesperzijde.



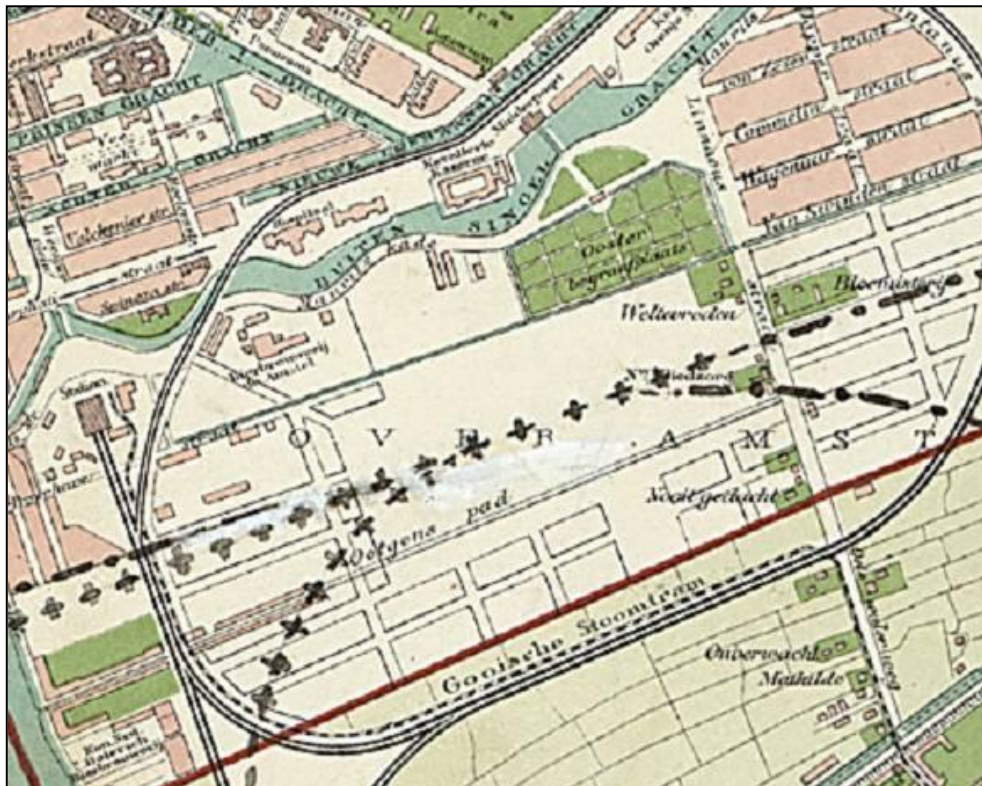
*Afbeelding: de Oetewalerweg (de huidige Linnaeusstraat)*



Dwars op de Oetewalerweg liep het Oetjespad (de huidige Eerste Oosterparkstraat), waarlangs tevens een afwateringssloot liep. De landerijen aan het pad waren in gebruik als hooiland.

Vanwege zijn perifere en tevens landelijke ligging was de Overamstelse Polder vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw een aantrekkelijk en gewild stedelijk recreatiegebied. Langs de Oetewalerweg verrezen in de loop van de 18<sup>de</sup> eeuw meerdere boerderijen en buitenplaatsen. De buitenplaatsen werden bezocht door reizigers, veehandelaren en inwoners van Amsterdam.

In de 17<sup>de</sup> eeuw werden vanuit Indië verschillende Aziatische textielsoorten door de VOC geïmporteerd, waaronder katoen. Dit beschilderde katoen werd binnen korte tijd zeer populair, niet alleen als kleding maar ook als interieurstoffering. Al snel kon niet aan de snel groeiende vraag worden voldaan. Vandaar dat men de stoffen ging imiteren en Amsterdam ontwikkelde zich in de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw tot één van de grootste katoenmarkten in Europa. Katoendrukkerijen waren aangewezen op terreinen buiten de stad waar zij konden beschikken over schoon (spoel)water en bleekvelden. De Overamstelse Polder was bijzonder geschikt voor de inrichting van deze terreinen. Op het terrein langs de Amstel werd een aantal katoendrukkerijen gestart en in de weilanden werden houten ramen neergezet om het katoen te drogen.



Afbeelding: het gebied van de Oosterparkbuurt op de kaart van de Dienst der Publieke Werken uit 1880

Tot de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw was een groot deel van de Overamstelse Polder nog een buitenstedelijk gebied. Daarna veranderde het landschap drastisch. De aanleg van de Rijnspoorlijn tussen Amsterdam en Utrecht markeerde het begin van een nieuwe periode van stedelijke groei. De spoorlijn werd in de Overamstelse Polder parallel aan de Amstel aangelegd





en kon in 1843 worden geopend. Op de kop van de lijn lag het Station Weesperpoort. Voor de aanleg moest een strook weilanden en moestuinen verdwijnen. In 1857 werden de stadswallen en bolwerken langs de Singelgracht verwijderd. Op de vrijgekomen grond werden kazernes en barakken van het leger geplaatst. In de jaren '60 en '70 van de 19<sup>de</sup> eeuw werden rondom de spoorlijn bedrijven opgericht, waaronder drie bierbrouwerijen. Aan de Oetewalerweg verrees in 1885 de Oostergasfabriek. In 1866 werd de Oude Oosterbegraafplaats aangelegd om een eind te maken aan het begraven in de stad. Deze begraafplaats bleef tot 1894 in gebruik.

#### - Stadsuitbreiding

Aan het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw was het inwonertal van Amsterdam zo gegroeid dat de stad weer moest uitbreiden. Hiertoe werden in een ring rondom de 17de-eeuwse binnenstad diverse nieuwe woonwijken aangelegd. Ingenieur J. Kalff ontwierp in 1875 het uitbreidingsplan voor Amsterdam. Het uitbreidingsplan werd in 1877 vastgesteld. De meeste gebieden binnen deze 19<sup>de</sup>-eeuwse ring werden verkaveld volgens het plan Kalff uit 1877, waarbij de oorspronkelijke percelering van de polder in de woonwijken werd opgenomen.



Afbeelding: plan Kalff

Ook bij de aanleg van de Oosterparkbuurt tussen 1894 en 1900 is het oorspronkelijke verkavelingspatroon in de inrichting van de woonwijken opgenomen. Op het tracé van het





voormalige Oetjespad is de Eerste Oosterparkstraat aangelegd. De Oetewalerweg werd na de Annexatie van Nieuwer-Amstel door Amsterdam in 1896, de Linnaeusstraat genoemd.

In de plannen voor de nieuwe wijk werd een park opgenomen, het Oosterpark, het eerste grote park van Amsterdam. Het park kwam in 1894 gereed. Voor de aanleg van het park is de grond omgespit en zijn vijvers gegraven. Op de plaats van de begraafplaats en het Muiderbos werd in tussen 1914 n 1923 het Koloniaal Instituut gebouwd. Ook werden aan het eind van de 19<sup>de</sup> eeuw twee ziekenhuizen opgericht, het Burgerziekenhuis aan de Linnaeusstraat en het Onze Lieve Vrouwe Gasthuis aan de Eerste Oosterparkstraat.

#### - Vernieuwing

In de jaren '60 en '70 brak het inzicht door dat de 19<sup>e</sup> eeuwse wijken actief overheidsingrijpen nodig hadden om totale en algehele verpaupering te voorkomen. Particuliere eigenaren bleken niet in staat of niet bereid hun woningbezit planmatig te beheren en te onderhouden en de noodzakelijke voorzieningen in stand te houden. Met de achteruitgang van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad werd ook een proces van sociale desintegratie in gang gezet. Er ontstond een uittocht naar groeikernen als Almere en Purmerend en dit ging gepaard met een instroom van veelal jonge één- en tweepersoonshuishoudens. Ook veel kleinschalige bedrijvigheid vertrok uit de buurt.

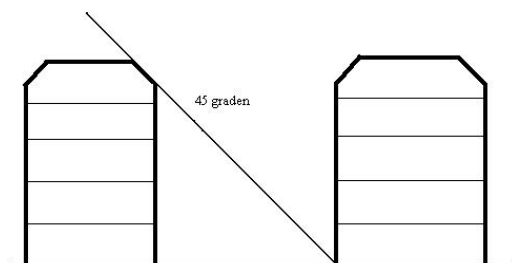
In de jaren '80 brak de stadsvernieuwing in volle hevigheid los. Panden werden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Opvallende vernieuwingen waren het in de rooilijn van de Wibautstraat bouwen en het invullen van het voormalige Amstel-Brouwerijterrein met woningbouw. Het toen geldende bestemmingsplan speelde daarin een grote rol wat betreft de randvoorwaarden.

Inmiddels is het accent verschoven van stadsvernieuwing (sloop-nieuwbouw) naar stedelijke vernieuwing (verbeteren leefklimaat).

#### De ruimtelijke verschijningsvorm van de buurt

De Oosterparkbuurt is te kenmerken als een 19<sup>e</sup> eeuwse wijk, bestaande uit een woongedeelte gemengd met niet-woonfuncties. In de buurt zijn grootstedelijke voorzieningen zoals het 'Onze Lieve Vrouwe Gasthuis' en het Oosterpark ingepast. De Oosterparkbuurt kent een hoge bebouwingsdichtheid. De 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing bestaat over het algemeen uit 3-4 bouwlagen afgetopt met een typisch 19<sup>e</sup> eeuwse zolderverdieping. Deze zolderverdieping is een bouwlaag met een geringere bouwhoogte dan de bouwlagen daaronder.

Door de gesloten bouwblokkenstructuur is een duidelijke openbare straatzijde ontstaan en een relatief rustig binnenterrein. Uitzondering hierop is de veelal vrijstaande bebouwing tussen het Oosterpark en de Mauritskade, zoals Hotel Arena en het Amstellyceum. Op het Oosterpark na kent de wijk weinig buurt- of straatgroen waardoor een stenig beeld is ontstaan. Het stratenpatroon van de Oosterparkbuurt wordt gekenmerkt door een grid-vorm met lange oost-west georiënteerde straten. De Oosterparkbuurt kent voornamelijk een 45 graden profiel, dat wil zeggen dat veelal de breedte van de straat gelijk is aan de hoogte van de bebouwing.



*Afbeelding: schematische doorsnede 45 graden profiel (links) en in de werkelijkheid (Vrolikstraat, rechts)*

Wat betreft de bebouwing kan een onderscheid worden gemaakt in 5 typen stijlen/perioden, namelijk de 19<sup>e</sup> eeuwse architectuur, de bebouwing uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, de bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog, de bebouwing van de stadsvernieuwingsperiode en de recente revitaliseringsprojecten uit eind 20<sup>e</sup> en begin 21<sup>e</sup> eeuw.



*Afbeeldingen: verschillende bouwstijlen in de Oosterparkbuurt*

De gesloten bouwblokken in de Oosterparkbuurt zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Het grootste deel van de gebouwen is bouwkundig ook als zodanig te herkennen. Bij de bouw is in een aantal gevallen echter ook rekening gehouden met niet-woonfuncties (oorspronkelijk bedoelde niet-woonfuncties). Daarbij moet worden gedacht aan speciale gebouwen als bijvoorbeeld schoolgebouwen, maar ook aan bouwkundige niet-woonruimtes in woongebouwen. Een voorbeeld van deze laatste categorie zijn de winkels op de hoek. De oorspronkelijk bedoelde ruimtes voor niet-woonfuncties kenmerken zich veelal door een hogere verdiepingslaag, een afwijkende gevelindeling (bijvoorbeeld grotere ramen dan bij de overige verdiepingen van het pand) en/of een eigen entree.



### Voorzieningen en functies

In de Oosterparkbuurt is het wonen van oudsher gemengd met andere functies zoals winkels en bedrijvigheid. Daarnaast hebben ook bovenwijkse voorzieningen zoals de Hogeschool van Amsterdam, het ROC, Hotel Arena en het Koninklijk Instituut voor de Tropen (KIT) in deze buurt hun plaats. Deze bovenwijkse voorzieningen grenzen aan stedelijke assen zoals de Wibautas en de Singelgrachtzone. Centraal in het gebied ligt het Onze Lieve Vrouwen Gasthuis (OLVG).

In de Oosterparkbuurt komt een groot aantal niet-woonfuncties voor. De niet-woonfuncties zijn met name gesitueerd langs de hoofdassen Beukenplein, Beukenweg, Camperstraat, Eerste Oosterparkstraat, Linnaeusstraat, Mauritskade en Wibautstraat. Ook in delen van woonstraten als de Andreas Bonnstraat en de Derde Oosterparkstraat zijn meerdere niet-woonfuncties gevestigd. Ook in de overige straten komen verspreid enkele niet-woonfuncties voor. In bijlage 1 is een kaart opgenomen waarop is aangegeven waar de niet-woonfuncties in het plangebied zich bevinden.

De winkels, consumentverzorgende bedrijven (zoals kappers) en kantoren met baliefunctie zijn in de Oosterparkbuurt, mede als gevolg van beleid, hoofdzakelijk geconcentreerd in de Eerste Oosterparkstraat, een deel van de Camperstraat, Beukenweg, Beukenplein en de Linnaeusstraat. Zelfstandige kantoren en bedrijven komen meer verspreid in de Oosterparkbuurt voor, zijn kleinschalig en veelal ondergebracht in de plint van de woonbebouwing.



*Afbeelding: publieksfuncties in de Eerste Oosterparkstraat (links) en kleinschalige voorzieningen in de plint van woonbebouwing, Derde Oosterparkstraat (rechts)*

In de Oosterparkbuurt zijn verschillende vormen van horeca, zoals snackbars, café's en lunchrooms, maar ook enkele hotels en een landelijk bekende uitgaansgelegenheid (Hotel Arena) gevestigd. Het aantal coffeeshops is in het kader van de aanpak van overlast in de loop der jaren verminderd.

Maatschappelijke voorzieningen zijn in de buurt verspreid gerealiseerd. Qua onderwijs gaat het om een viertal basisscholen, enkele kinderdagverblijven, het ROC middelbaar beroepsonderwijs en de Hogeschool van Amsterdam. Andere maatschappelijke voorzieningen zijn het politiebureau op de hoek van het 's Gravesandeplein / Ruyschstraat, het zorgcentrum





## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

Kastanjehof, de openbare bibliotheek aan de Eerste Oosterparkstraat en een buurthuis aan de Derde Oosterparkstraat. In de wijk zijn op verschillende plekken eerstelijnsgezondheidszorgvoorzieningen (zoals huisartsen). Vanuit ondermeer financiële overwegingen worden steeds meer van dergelijke voorzieningen geclusterd, zoals de HOED (huisartsen onder één dak) aan het 's Gravesandeplein.

### Openbare ruimte en verkeer

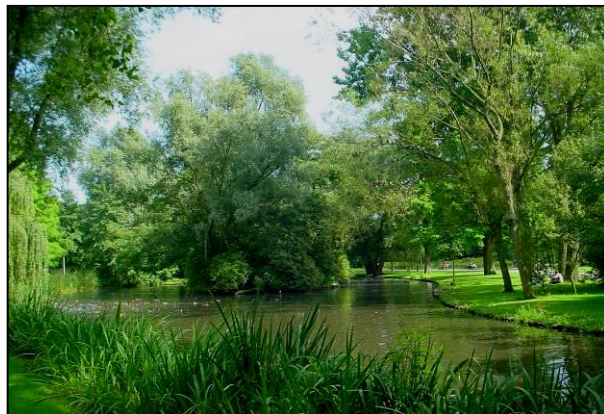
De Oosterparkbuurt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een viertal pleinen, namelijk het Iepenplein, het Beukenplein, het Eikenplein en het Kastanjeplein. Deze pleinen zijn onderling met elkaar verbonden door de Tweede Oosterparkstraat en de Derde Oosterparkstraat. Het Eikenplein, het Iepenplein en het Kastanjeplein zijn de afgelopen jaren heringericht.



*Afbeelding: Kastanjeplein (links) en Iepenplein, nog in oude situatie (rechts)*

De grootste en belangrijkste groenvoorziening van de Oosterparkbuurt is het Oosterpark. Het park is ontworpen volgens de Engelse Landschapsstijl en vervult een belangrijke recreatieve functie in de buurt. In het park zijn verschillende (speel)voorzieningen aanwezig zoals een speeltuin, tennisbaan, trapveldje, een muziekkoepeel en een kiosk met terras. In het park zijn bosschages afgewisseld met grasvelden en sierwater. Ook is het Nationaal Monument Slavernijverleden en het monument De Schreeuw gerealiseerd in het park. In het Oosterpark worden gedurende het jaar diverse evenementen georganiseerd. Het gaat daarbij onder meer om festivals met muziekoptredens.





*Afbeeldingen: pierenbad (links) en sierwater (rechts) in het Oosterpark*

Buiten het Oosterpark is er nog een aantal kleine groenvoorzieningen en plantsoenen in de Oosterparkbuurt. De noord- en zuidgrens van de buurt hebben een groen karakter (de Singelgracht en het spoortalud).

De overige openbare ruimte buiten het Oosterpark is hoofdzakelijk ingericht als verkeersruimte. De Wibautstraat en Mauritskade maken onderdeel uit van het hoofdnet auto. Zij vervullen een belangrijke rol ten aanzien van de ontsluiting van de stad. De Ruyschstraat, Eerste Oosterparkstraat, Oosterpark, Beukenweg, Beukenplein, 's Gravesandestraat, 's Gravesandeplein en de Linnaeusstraat vormen de hoofdontsluiting van de Oosterparkbuurt. De overige straten zijn als 30-kilometerzone ingericht.

De fietspaden in de buurt zijn langs de ontsluitingswegen veelal vrijliggend. De Oosterparkbuurt wordt door verschillende bus- en tramlijnen doorkruist. Onder de Wibautstraat loopt ten slotte de oosttak van de metro. Eén van de in-/uitgangen van metrostation Wibautstraat bevindt zich ter hoogte van de Tweede Oosterparkstraat/Vrolijkstraat.



### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld, welke per 27 februari 2006 in werking is getreden. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. De Nota Ruimte zal begin 2012 worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie verderop).

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

Het bestemmingsplan past binnen de Nota Ruimte omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij rekening is gehouden met voldoende ruimte voor wonen en werken.

##### Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Het rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (welke op 1 juni 2008 door het kabinet is vastgesteld). De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte. De Realisatieparagraaf zal net als de Nota Ruimte begin 2012 worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie verderop).

In de Realisatieparagraaf zijn onder meer de volgende nationaal ruimtelijke belangen aangegeven:

1. Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid;
2. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
3. Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het bestemmingsplan voldoet aan de hiervoor genoemde nationaal ruimtelijke belangen:  
Ad 1: Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen het nationale stedelijke netwerk. Het bestemmingsplan heeft als voornaamste doel om de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen. Daarbij wordt een (verdere) menging tussen wonen en werken mogelijk gemaakt.



Ad 2: Het bestemmingsplan draagt bij aan de bundeling van verstedelijking doordat bestaand bebouwd gebied beter en efficiënter kan worden benut aangezien functiemenging (verder) mogelijk wordt gemaakt.

Ad 3: In het kader van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de milieukwaliteit en externe veiligheid (zie hoofdstuk 5).

### Structuurvisie Randstad 2040

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

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

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

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Daarbij wordt tevens een (verdere) menging tussen wonen en werken mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daardoor in overeenstemming met de Structuurvisie.

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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



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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt deze begin 2012 (datum nog niet bekend gemaakt) in werking. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen, waaronder Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ten aanzien van de in het Barro geregelde onderwerpen geldt dat deze niet relevant zijn voor het planplangebied van dit bestemmingsplan.

#### Nota Mobiliteit

Op 21 februari 2006 is de Nota Mobiliteit vastgesteld door het kabinet. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur en het spoornetwerk alsmede landelijke maatregelen en de OV chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op beheer en voorziet niet in aanpassingen van Rijks- of provinciale wegen danwel het spoorwegnetwerk.

#### Nationaal Waterplan

Op 1 december 2009 is het Nationaal Waterplan door het kabinet vastgesteld. Het Nationaal Waterplan zet het beleid uit de Vierde nota waterhuishouding versterkt voort. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota waterhuishouding het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de relevante wateraspecten.





## Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft ongeveer 25 regelingen samengebracht die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen. Die zijn opgegaan in één vergunning: de zogenoemde Omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld. De omgevingsvergunning is op 1 oktober 2010 landelijk ingevoerd.

De Wabo leidt onder meer tot een nieuwe, ruimere regeling voor vergunningvrij bouwen en andere termen in een bestemmingsplan (afwijken in plaats van ontheffing). In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewijzigde temen. Vergunningsvrije bebouwing wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Provinciale Staten heeft op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de verordening is dit in regels vertaald.

De structuurvisie Noord-Holland 2040 gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op de totaalkaart van de structuurvisie Noord-Holland 2040 is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als “Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen”. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als “Bestaand Bebouwd Gebied”. Binnen dit gebied zijn stedelijke functies toegestaan.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn ondermeer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, “groene ruimten” zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, “blauwe ruimten” zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangezien de Oosterparkbuurt stedelijk gebied betreft en het bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie (en daarmee van stedelijke functies binnen Bestaand Bebouwd Gebied).



### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie 2040

De structuurvisie 2040 is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

De structuurvisie is ambitieus. Amsterdam is en blijft een belangrijke motor van de Nederlandse economie. 'Amsterdam: economisch sterk en duurzaam' is het motto van de structuurvisie. Een duurzaam, stedelijk leefmilieu, nu en in de toekomst, is een fundament voor emancipatie en ontplooiing, voor de economische ontwikkeling van de stad en voor het samenleven. Amsterdam wil ook, voor het welzijn en de welvaart van haar burgers, een vooraanstaande positie blijven innemen in de wereldeconomie. Bovendien is de toekomstbestendigheid van Amsterdam gebaat bij een intensieve zorg voor het leefmilieu. Uit wordt gegaan van het optimaliseren van het gebruik van de schaarse grond en het overgaan op duurzame energiebronnen. De structuurvisie gaat over de ruimtelijke opgaven die deze ambities met zich meebrengen.

Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool gaat de nieuwe structuurvisie uit van de volgende (hoofd)beleidsdoeleinden:

- Intensiever gebruik bestaande stad, openhouden van landschap;
- Systeemsprong regionaal openbaar vervoer;
- Hoogwaardiger inrichting openbare ruimte;
- Investeren in recreatief gebruik groen en water;
- Amsterdam maakt zich op voor het postfossiele brandstoftijdperk;
- Olympische Spelen Amsterdam 2028.

Deze beleidsdoeleinden leiden tot ruimtelijke ingrepen. De kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam is daarbij als cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool benoemd. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030). Er moeten niet alleen meer woningen bij, de stad moet er ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan.

Het Oosterpark is aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Daarvoor is aangegeven dat parken ruimte moeten bieden aan alle mogelijke vormen van openluchtrecreatie. Ze moeten hoge aantallen bezoekers kunnen herbergen zonder dat mensen elkaar in de weg gaan zitten. Daarnaast moeten ze plek bieden aan natuurwaarden. Dat vereist een uitgekiende en hoogwaardige inrichting en een goed beheer. Bij een verdere verdichting van de stad zal de gebruiksdruk op de parken steeds groter worden en wordt investeren in de kwaliteit ervan steeds belangrijker. De bereikbaarheid moet optimaal zijn. Hierbij zal vooral worden ingezet op de fiets en het openbaar vervoer. Een hoge kwaliteit kan alleen maar in stand worden gehouden door een uitgekiend beheer. Amsterdam wil investeren in de stadsparken.

Het bestemmingsplan gaat voor de Oosterparkbuurt uit van de bestaande situatie waarbij rekening is gehouden met een (verdere) menging tussen wonen en werken. Ook is er rekening gehouden met de functie die het Oosterpark heeft voor recreatie en natuur.



### Woonvisie: Wonen in de Metropool

Op 30 oktober 2008 heeft het college van B&W van de gemeente Amsterdam de Woonvisie: Wonen in de Metropool vastgesteld. De ontwikkeling tot metropool biedt allerlei kansen, maar heeft ook ongewenste neveneffecten. Bij een metropool hoort een hoge druk op de woningmarkt, die bepaalde groepen in de knel kan brengen, zoals de lage inkomens, grote gezinnen en mensen die op zorg aangewezen zijn. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen. Het succes van de stad is afhankelijk van de diversiteit. Voldoende geschikte huisvesting is essentieel om de ambities van Amsterdam als Topstad waar te maken.

'Mensen maken Amsterdam' is het uitgangspunt van de woonvisie. In de woonvisie zijn zeven thema's opgenomen, de zeven steden die Amsterdam in zich verenigt:

1. Emancipatiestad: Amsterdam is een stad waar mensen binnen moeten kunnen komen en zich moeten kunnen ontwikkelen, een plaats waar mensen hun talenten ontplooiën en vooruit komen: in hun opleiding, hun werk en in hun wooncarrière.
2. Ongedeelde stad: Alle bevolkingsgroepen moeten in alle wijken kunnen wonen. Jong en oud, arm en rijk. Het centrum is niet exclusief voor de rijken en de periferie moet niet alleen aanbod hebben voor mensen die het financieel niet zo breed hebben.
3. Betaalbare stad: Er moeten voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven voor de lage en middeninkomensgroepen zowel in de huur als koopsector (sociale koop).
4. Vernieuwde stad: Amsterdam kent aandachtswijken die met de grootste stedelijke vernieuwingsoperatie uit de geschiedenis opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt worden. Deze wijken bevinden zich met name in Amsterdam Zuidoost, Noord en Nieuw West. De aandachtswijken moeten krachtwijken worden. Dit vraagt investeringen in de woningvoorraad, in de leefbaarheid én in de sociaaleconomische ontwikkeling van de inwoners van deze wijken.
5. Topstad: Een hoge kwaliteit van woningen en voorzieningen is een voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving. Verruiming van (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden kan talent aantrekken. Een topstad zijn is alleen mogelijk als er in de volle breedte aan ontwikkeling gewerkt wordt, ook op het gebied van wonen, onderwijs en arbeidsparticipatie.
6. Zorgzame stad: Ouderen en kwetsbare groepen moeten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en aan de samenleving deelnemen.
7. Duurzame stad: Zuinige woningen moeten een forse bijdrage leveren aan vermindering van het energieverbruik in de stad Amsterdam.

De nieuwe woonvisie is een omslag naar een andere manier van denken over wonen en woonbeleid:

- Verruiming van de doelgroep met de middeninkomens: Lange tijd heeft Amsterdam haar woonbeleid gericht op de mensen met de laagste inkomens. Echter, ook middeninkomens zijn op de huidige woningmarkt niet in staat een woning te kopen of te huren boven de huurtoeslaggrens. Amsterdam wil de doelgroep van haar beleid dan ook uitbreiden met deze inkomensgroep. Er komt meer aandacht voor het middensegment, zowel in de huur- als in de koopsector, bijvoorbeeld door middel van sociale koopwoningen.
- Differentiatie per gebied: Amsterdam is een zeer gevarieerde stad. Om dezelfde ambities te verwezenlijken is in de verschillende gebieden iets anders nodig. Voor de woonvisie is



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

de stad daarom opgedeeld in zes logisch samenhangende delen waarvoor de hoofdthema's nader zijn uitgewerkt. De Oosterparkbuurt is gelegen in gebied 2 (19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40, zie verderop).

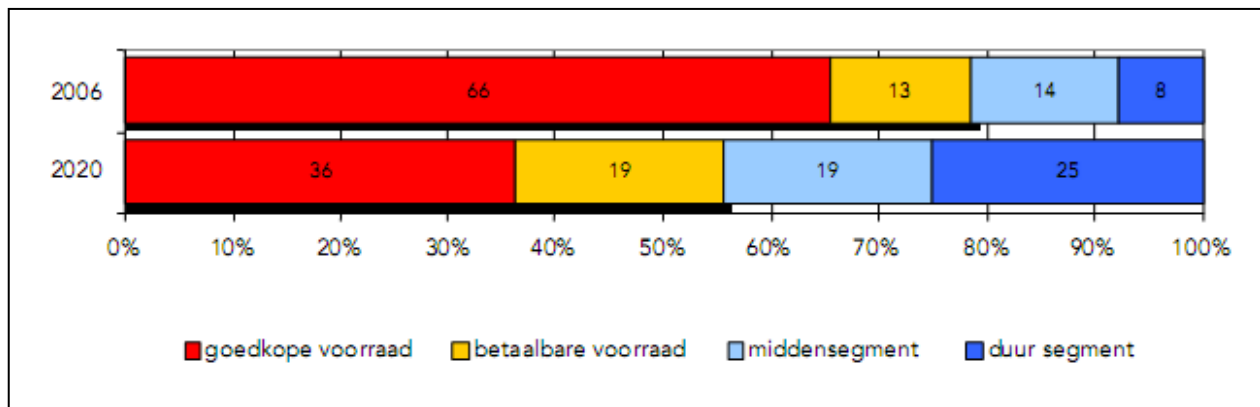
- Denken in regionaal verband: Al die gebieden worden in hun regionale context bekeken, want Amsterdam is het middelpunt van de hele Noordvleugelregio, niet alleen uit economisch perspectief maar ook op woongebied. De stad met haar omliggende gemeenten zijn communicerende vaten: het aantal verhuisbewegingen tussen centrum en periferie is enorm.
- Gegarandeerde beschikbaarheid van woningen: Tot voor kort maakte de gemeente 'kernvoorraadafspraken' met de woningcorporaties. In de stadsdelen moest minimaal een kwart van de woningvoorraad een goedkope huurwoning zijn. In plaats daarvan worden nu 'aanbiedingsafspraken' gemaakt. Voor de woningzoekende is dat een grote verbetering. De omvang van de kernvoorraad zegt namelijk weinig over de beschikbaarheid van die woningen. De aanbiedingsafspraken gaan over het aantal betaalbare woningen dat jaarlijks beschikbaar komt. Door de aanbiedingsafspraken wordt gegarandeerd dat ook in de duurdere wijken van de stad voor mensen met een laag inkomen woningen beschikbaar komen.

De geformuleerde ambities omvatten een heel scala aan doelstellingen en maatregelen. Toch zijn er ontwikkelingen die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende prioriteiten:

- Gebieden met hoge marktdruk blijven toegankelijk voor lage en middeninkomens: De centraal-stedelijke zone is het meeste geliefde woongebied van Amsterdam. Het gebied moet ook voor de lagere en middeninkomens toegankelijk blijven.
- Een groter aanbod in het middensegment: De middeninkomens worden wel het cement van de samenleving genoemd. Het woningaanbod voor deze mensen is te klein. Het middensegment moet drastisch worden uitgebreid, onder meer door nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en sociale koopconstructies.
- Stad voor kinderen: Kinderen zijn het kapitaal van de stad. In de woonvisie is daarom veel aandacht voor de behoeftes van gezinnen.
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen: Variatie en differentiatie zijn sleutelwoorden in de woonvisie. Studenten hebben andere woonwensen dan ouderen, mensen die aangewezen zijn op zorgvoorzieningen hebben heel andere behoeftes dan werkende jongeren. Daarom worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor speciale doelgroepen.
- Gebiedsgericht werken: Niet iedere buurt hoeft de ideale afspiegeling te zijn van de Amsterdamse samenleving, niet overal hoeft de gemengdheid hetzelfde te zijn, niet iedere buurt hoeft dezelfde voorzieningen te hebben. Amsterdam is geen homogeen geheel, maar een ideale mix van gevarieerde verscheidenheid.

Zoals hiervoor is aangegeven is de stad opgedeeld in zes logisch samenhangende delen waarvoor de hoofdthema's nader zijn uitgewerkt. De Oosterparkbuurt is gelegen in gebied 2 (19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40).





Afbeelding: overzicht woningvoorraad 2006 en prognose 2020

De 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 liggen dichtbij het centrum van de Metropool Amsterdam en zullen daar het komende decennium steeds meer bij gaan horen. Juist in dit gebied liggen mogelijkheden voor starters, voor de creatieve klasse en voor de gezinnen die stedelijk willen wonen. Er is veel aanbod voor lage inkomens en het is van belang om een groot deel daarvan te behouden. In het woonbeleid voor dit gebied sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- De mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- gezinnen die meer ruimte nodig hebben, maar wel stedelijk willen wonen
- de (allochtone) middenklasse;
- de creatieve kenniswerkers die combinatiemogelijkheden zoeken voor wonen en werken;
- jongeren en studenten;
- ouderen.

Door nieuwe mogelijkheden te bieden aan deze groepen, komen er door doorstroming meer woningen beschikbaar voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen.

De zeven ambities voor het wonen in Amsterdam voor de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 met de bovenstaande groepen in gedachten, leiden tot de volgende speerpunten:

- Inzetten op kracht van het gebied: omvangrijke voorraad betaalbare woningen voor starters en mogelijkheden voor creatieve kenniswerkers;
- Meeliften op gunstige ontwikkeling door middel van verkoop huurwoningen, nieuwbouw en differentiatie van de woningvoorraad;
- Behoud (allochtone) middenklasse voor deze wijken;
- Wijk aanpak en doorzetten vernieuwing in gebieden waar nog achterstanden zijn;
- Toevoegen ouderenwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Wel is in het bestemmingsplan rekening gehouden met enkele ontwikkelingen (zie paragraaf 4.1). Deze ontwikkelingen geven veelal uitvoering aan de woonvisie. Het bestemmingsplan is daardoor in overeenstemming met de Woonvisie.



## Short stay beleid

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft op 12 februari 2009 beleid vastgesteld aangaande short stay. Aanleidingen voor de centrale stad voor op het opstellen van short stay beleid waren:

- Amsterdam Topstad: expats mogelijkheden bieden zich tijdelijk hier te vestigen;
- Er was geen juridisch kader om te kunnen handhaven in geval van overlast en illegale woningonttrekking. Short stay vindt plaats in woningen waarop volgens de regels van bestemmingsplannen veelal de definitie 'wonen' van toepassing is of een specifieke definitie van 'wonen' ontbreekt. Bij de definitie is tot nu toe geen rekening gehouden met het verschijnsel short stay, zodat deze vorm van wonen niet past binnen de bestemming wonen.

Daarnaast biedt het uitvoeren van het short stay beleid een instrument om het teveel onttrekken van woningen te beperken. Met het vaststellen van het beleid kan er gehandhaafd worden.

Enkele uitgangspunten van het short stay beleid:

1. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.
2. De eigenaar van de woning vraagt een short stay vergunning aan. Deze geldt voor tien jaar.
3. Short stay wordt mogelijk vanaf één week tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen).
4. Maximaal 5% van de geliberaliseerde huurwoningen in elk stadsdeel mag onttrokken worden ten behoeve van short stay. Alleen voor stadsdeel Centrum geldt een afwijkend percentage van 15%.
5. Voor nieuwbouwwoningen (opgeleverd vanaf 1 januari 2008) geldt het vergunningstelsel voor short stay niet. Short stay is hier zonder woningonttrekkingsvergunning mogelijk. Wel moet het gebruik van de woning voor short stay passen binnen het kader van het bestemmingsplan.

Het begrip wonen in de Amsterdamse bestemmingsplannen is aangepast. Hierdoor wordt de strijdigheid van shortstay met de woonbestemming opgeheven. In het bestemmingsplan Oosterparkbuurt is hierop aangesloten.

## Detailhandel in balans

In 2001 heeft het college van Burgemeester & Wethouders de nota detailhandel in balans vastgesteld. Daarin is aangegeven dat Amsterdam zorgt voor een balans in de detailhandel door stedelijke en regionale afstemming. Te veel winkels en concurrentie in de stad moeten worden voorkomen.

Het bestaande detailhandelsbeleid richt zich op het behoud van verschillende type winkelcentra die verspreid zijn over verschillende buurten, wijken en stadsdelen in Amsterdam. Deze winkelcentra vormen een ruimtelijk netwerk, dat ook wel 'fijnmazige winkelstructuur' wordt genoemd. De dagelijkse boodschappen bij de bakker, slager, groenteboer, supermarkt of drogist kunnen op korte afstand van de woning worden gedaan. Voor niet-dagelijkse boodschappen, zoals schoenen of modeartikelen, kan de consument terecht in een wijk- of stadsdeelcentrum.



Meubelen kan men kopen op een Perifere DetailhandelsVestigingen-locatie (locatie met Perifere DetailhandelsVestigingen). Samen vormen deze gebieden een netwerkstructuur van winkelvoorzieningen die elkaar aanvullen.

Naast een fijnmazige structuur is de concentratie van winkels in grote of kleine centra in of nabij de directe woonomgeving uitgangspunt van het beleid dat in 2001 is vastgesteld. Gezamenlijk trekken de winkels consumenten aan. Niet alleen vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is dat gewenst, ook maakt een concentratie van winkels het mogelijk ruimtelijke maatregelen te treffen, zoals parkeren, instellen van een voetgangersgebied en inrichting van de openbare ruimte.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met detailhandel doordat detailhandel is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum'. Omdat met de realisatie van het nabijgelegen Oostpoort een aanzienlijk winkeloppervlak aan het winkelareaal van Oost zal worden toegevoegd, is detailhandel niet expliciet beschermd. In het plangebied is geen PDV-locatie aanwezig.

#### Grootschalige detailhandel in balans: fijnmazigheid en gedeeltelijke liberalisering

Op 4 juli 2006 heeft het college van B&W van Amsterdam de nota Grootschalige Detailhandel in Balans vastgesteld. Net als bij de Nota Detailhandel in Balans, is het behoud van de fijnmazige detailhandelsstructuur en het ruimte bieden voor de (grootschalige) marktdynamiek als uitgangspunt gehanteerd. Het beleid, zoals verwoord in de Nota Detailhandel in Balans, blijft daardoor grotendeels van kracht. Alleen ten aanzien van Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) en Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) geldt een wijziging van het beleid. De Oosterparkbuurt is niet als zodanig aangewezen. Het beleid heeft daarom geen consequenties voor het plangebied. PDV of GDV zijn niet toegestaan in het bestemmingsplan.

#### Nota Hotelbeleid 2007-2010

Omdat Amsterdam kampt met een tekort aan hotelkamers en vanwege de verwachte vraag naar hotelkamers heeft het college van B&W van Amsterdam op 20 november 2007 de hotelnota vastgesteld. In de nota zijn maatregelen geschetst om het aantal nieuw te realiseren hotelkamers te stimuleren. In de komende periode zal worden gekeken naar nieuwe potentiële locaties, ook buiten het centrum.

Het stadsdeel wil gelet op de nota gaan onderzoeken op welke locaties hotels kunnen komen. Om hier op te kunnen anticiperen is het wenselijk om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het mogelijk maken van een hotel. In het bestemmingsplan is hierin voorzien.

#### Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.



| ONDERWERP                | STEDELIJK AFVALWATER                                                                                                                                     | HEMELWATER                                                                                                                                               | GRONDWATER                                                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanleg</b>            | <ul style="list-style-type: none"><li>• aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen</li><li>• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden</li></ul>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden</li></ul>                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• toetsen ruimtelijke plannen</li><li>• verder uitwerken grondwaterbeleid</li></ul>               |
| <b>Beheer: onderzoek</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li></ul>                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li></ul>                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li></ul>               |
| <b>Beheer: reiniging</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• regulier onderhoud</li><li>• onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwatering-middelen</li></ul> |

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen:

- Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken;
- Bij het voorkomen of aanpakken van grondwaterproblemen is de gemeente afhankelijk van vele factoren, zoals de bodemopbouw, de wijze waarop het gebied bouwrijp is gemaakt, de inrichting en het gebruik van de grond, en de ondergrond. Vooral bij particulier terrein (bijvoorbeeld toename verharding, bouw van kelders) heeft de gemeente beperkte invloed. Het beheer van het peil van het oppervlaktewater, de verantwoordelijkheid van het waterschap, is vaak maar van beperkte invloed op het grondwaterniveau.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de in het 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' genoemde onderwerpen.





## Milieubeleidsplan 2007-2010

Op 4 juli 2007 heeft de gemeenteraad het Milieubeleidsplan 2007-2010 vastgesteld. Het Milieubeleidsplan is een opfrissing en actualisering van de hoofdpunten van de Integrale Milieuvisie Amsterdam 1994-2015.

Het waarborgen van de leefbaarheid en de volksgezondheid in Amsterdam zijn absolute randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stad. Amsterdam hecht grote waarde aan een gezonde en leefbare stad. Daarom wil de gemeente aandacht besteden aan zaken als luchtkwaliteit, geluidsoverlast, energiebesparing, duurzaamheid en waterkwaliteit. In het Milieubeleidsplan zijn diverse maatregelen opgenomen ten aanzien van deze thema's. Enkele maatregelen zijn:

- Een Actieplan Geluid waarin beleidskeuzen voor te nemen maatregelen zijn gemaakt om de geluidsbelasting in Amsterdam te beheersen en waar nodig te verminderen.
- Toepassen dunne deklagen (stil asfalt) als wegdekverharding.
- Stadsverwarming.
- Amsterdams functiegericht bodembeleid.
- Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt verwezen naar het Actieplan Luchtkwaliteit.

De centraalstedelijke ambitie is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2025 met 40% te reduceren en vanaf 2015 klimaatneutraal te gaan bouwen.

Het Milieubeleidsplan heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

## Actieplan Luchtkwaliteit

Het doel van het Actieplan (d.d. april 2006) is het bieden van oplossingen ten aanzien van de bestaande knelpunten wat betreft luchtkwaliteit in Amsterdam. Het Actieplan bevat concrete maatregelen die erop gericht zijn om deze specifieke knelpunten aan te pakken. Daarnaast bevat het Actieplan ook generieke maatregelen. Daardoor wordt een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad bewerkstelligd en wordt een positieve bijdrage geleverd voor alle bouwprojecten. Er wordt een omgeving gecreëerd waarbinnen de projecten een kans hebben om aan de normen te voldoen. Maatregelen binnen het project moeten vervolgens de laatste verbeteringen van de luchtkwaliteit verzorgen zodat de normen worden gehaald.

Het Actieplan Luchtkwaliteit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Amsterdam wil bij voorkeur niet dat er gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt bij drukke wegen. De gemeente heeft daarom een richtlijn opgesteld. Het uitgangspunt is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen van nieuwe voorzieningen voor gevoelige groepen, de blootstelling van deze groepen aan luchtverontreinigende stoffen geminimaliseerd dient te worden. Concreet gaat het om de volgende randvoorwaarden:

- Binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg, en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, worden geen gevoelige bestemmingen geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding.



- Bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing geprojecteerd. Bij stedelijke wegen is in veruit de meeste gevallen sprake van eerste lijnsbebouwing. Indien de geprojecteerde bebouwing verder weg ligt dan 50 meter van de rand van de weg geldt de richtlijn niet.
- Van de genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Toetsing door de GGD is dan verplicht.

De gemeentelijke richtlijn geldt vooralsnog niet voor ruimtelijke projecten die vallen onder de bevoegdheid van de stadsdelen, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen.

### Gedragscode Flora- en Faunawet

Onlangs heeft gemeente Amsterdam de 'Gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud' vastgesteld, welke op 11 december 2009 door de minster is goedgekeurd. Deze gedragscode is geldig vanaf 18 december 2009 tot en met 18 december 2014.

Met deze gedragscode beschrijft de gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet.

De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- De voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheergebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met andere werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam te onderschrijven en te volgen.

Belangrijk bij het gebruik en de toepassing van de gedragscode zijn de Checklijst beschermde soorten in de Gemeente Amsterdam, Handleiding Flora- en faunawet en ruimtelijke planvorming en het Soortenbeleid Gemeente Amsterdam en bijbehorende doelsoortenlijst.

De Gedragscode Flora- en Faunawet heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.



### **3.4    Beleid van de waterbeheerder**

#### Waternet - Keur AGV 2009

Bevoegd gezag is het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet is de gezamenlijke uitvoerende dienst van het bevoegd gezag en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. Op 26 november 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Integrale Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) vastgesteld. De 'Keur' is de traditionele naam die waterschappen doorgaans geven aan een verordening met betrekking tot hun waterstaat- en waterhuishoudkundige taken. De Keur van hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht (AGV) is niet alleen gericht op het beschermen van de water aan- en -afvoer en bescherming tegen wateroverlast en overstroming, maar ook op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem.

De Keur bestaat in essentie uit verboden en geboden. Op de meeste verboden en geboden kan onder bepaalde voorwaarden een zogenaamde vergunning tot 'onthefing' van het gebod of verbod worden verleend. Dit is toestemming om een bepaalde activiteit of ingreep uit te voeren ondanks een algemeen 'verbod'. Deze vergunning staat niet op zich maar wordt verleend in samenhang met 'onthefingen' voor alle andere verboden die op grond van andere waterwet- en regelgeving van kracht zijn, inclusief die van het vaarwegbeheer. Vergunningvoorwaarden zijn of kunnen worden afgeleid van beleidsregels en richtlijnen in separaat door het bestuur van AGV vast te stellen stukken.

Eind 2011 wordt er naar verwachting een nieuwe Keur (Keur 2011) vastgesteld.

#### Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

In het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015 zijn voor de periode tot eind 2015 in totaal 43 pakketten van uitvoeringsmaatregelen ter bevordering van de ecologische waterkwaliteit samengesteld.

De belangrijkste maatregelen liggen in iets meer dan de helft van de waterlichamen op het vlak van het terugdringen van de (fosfaat)belasting; in bijna alle waterlichamen betreft het de verbetering van oeverinrichting. Daarnaast gaat het om het opheffen van acht vismigratiebarrières. Het Waterbeheerplan omvat geen maatregelen die voor het onderhavige plangebied van belang zijn. Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater via een regenwaterriool.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van Waternet.



### 3.5 Stadsdeelbeleid

Het Dagelijks Bestuur heeft in het programma-akkoord voor 2006-2010 onder meer opgenomen dat geïnvesteerd zal worden in het behoud van buurtwinkels en het stimuleren van woonwerkruimten en de vestigingsmogelijkheden voor kleine en startende ondernemers.

#### Structuurschets Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer

De stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets “Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer” vastgesteld.

Voor het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer is een aantal ruimtelijke kwaliteitspijlers beschreven:

- Versterking van de diversiteit en (ruimtelijke) verscheidenheid
- Versterking van de ruimtelijke identiteit
- Versterking van de kwaliteit van de buitenruimte en een sterkere beeldkwaliteit
- Ruimte voor kwetsbaarheid (voorkomen dat sterke functies de zwakkere functies verdringen)
- Een veilige en leefbare leefomgeving
- Dynamiek combineren met duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Vanuit deze kwaliteitspijlers is een aantal hoofdkeuzes geformuleerd:

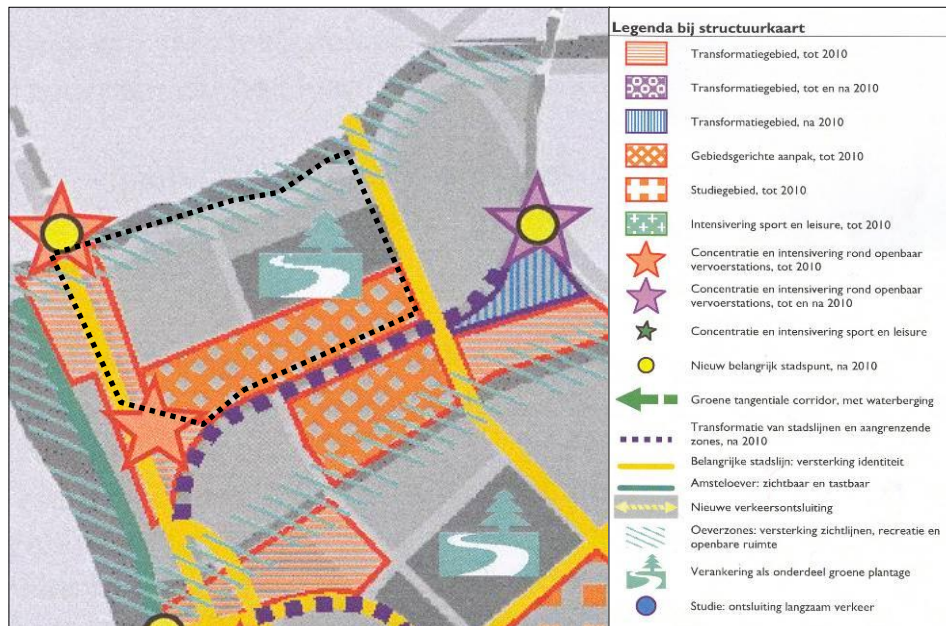
- omgaan met gegeven van meer verstedelijking en meer gebruikers
- een visie op (openbaar) vervoer
- een soort stedelijkheid die niet alleen is gericht op wonen
- slim omgaan met ruimtebehoefte
- creëren van gemengde gebieden

Ten aanzien van het laatste punt is daarbij nog aangegeven dat:

- het wenselijk is om in de directe omgeving van stations menging plaats te laten vinden door een zeer intensief gebruik en de wens om publieksfuncties op het maaiveld te hebben
- in oud-Oost is de menging te vergroten door wonen meer te combineren met kleinschalige goedkope bedrijvigheid, ateliers en voorzieningen, waarbij aandacht wordt besteed aan de ruimte voor extra parkeerbehoefte
- rondom het OLVG is een spin-off te zoeken voor kleinschalige gezondheidsdiensten en aanverwante bedrijvigheid
- de Wibautstraat is binnen het stadsdeel te verdichten als als met grootstedelijke voorzieningen (onderwijs, overheid, communicatiediensten) met spin-off voor de directe omgeving in de vorm van winkels

De hoofdkeuzes leiden tot ruimtebehoeften, welke in het navolgende worden weergegeven.





*Afbeelding: uitsnede  
plankaart Structuurschets  
"Mozaïekstad Oost /  
Watergraafsmeer"*

#### - Wonen

In de structuurschets is aangegeven dat aan de behoefte voor meer woningen tegemoet wordt gekomen door bestaande (woon)wijken te verdichten. Gezien de hoge dichtheid waarin de Oosterparkbuurt is gebouwd, is deze buurt niet aangemerkt als te verdichten woongebied. Voor het gehele stadsdeel (en dus ook de Oosterparkbuurt) wordt gestreefd naar een uitbreiding van het aanbod van woningen waarin ouderen zelfstandig kunnen wonen.

#### - Economische en maatschappelijke functies

Voor de Oosterparkbuurt wordt gestreefd naar het behouden en versterken van bestaande economische functies. Nieuwe ruimte is gewenst voor starters, bedrijven die hun starterpositie ontgroeien en kunstenaarsateliers. In het plangebied kan de menging van functies worden vergroot door het wonen meer te combineren met kleinschalige bedrijvigheid, ateliers en kleinschalige voorzieningen. Ten aanzien van detailhandel wordt gestreefd om de huidige compacte winkelgebieden te handhaven.

Er is meer behoefte aan kinderopvang, buitenschoolse opvang, diensten en zorg. In het stadsdeel wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum per buurt. De multifunctionele centra bestaan uit een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en welzijnsfuncties.

#### - Water en groen

Er is een waterbehoefte in oud-Oost, welke mogelijk kan worden gerealiseerd in het Oosterpark. Voor het groen op de pleinen in de Oosterparkbuurt-zuid is een pleinenplan opgesteld.

#### - Cultuur en recreatie

Het stadsdeel wil ruimte blijven bieden aan ateliers voor kunstenaars. Het aanbod in de sterke culturele zone in Oost (KIT, Hotel Arena, Oosterpark, Dappermarkt) zal versterkt worden. Om de mogelijkheden voor recreatie in de directe woonomgeving voor de toekomst te behouden worden parken en groene scheggen in stand gehouden. Voor jongeren worden recreatiemogelijkheden in de woonomgeving gecreëerd.



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

De oever langs de Singelgracht is aangemerkt als zone “die moet bijdragen aan recreatie”. Uitgangspunt is het handhaven van het openbare karakter van de oever en het handhaven en versterken van de bestaande zichtlijnen.

### **- Infrastructuur**

Voor het wegennet wordt uitgegaan van de huidige infrastructuur. Het doorgaand autoverkeer zal zoveel mogelijk over het net van hoofdwegen worden geleid (o.a. Wibautstraat). In de structuurschets is de ambitie weergegeven dat de netwerken voor langzaam verkeer zullen worden versterkt. Er zullen daarnaast zoveel mogelijk personen (bewoners, bezoekers, personeel) in staat worden gesteld om met het openbaar vervoer te gaan door de gebieden rond de stations te verdichten.

In de Structuurschets is het stedenbouwkundig toekomstkader geschetst aan de hand van de kwaliteitspijlers, de hoofdkeuzes tot 2010 en ruimtebehoeften. Het kader wordt gevormd door een aantal stedenbouwkundige hoofduitgangspunten, waaronder:

- In de gebieden in Oost (waaronder de Oosterparkbuurt) wordt voortgebouwd op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingsstructuur.
- Rond bestaande openbaar vervoerstations (zoals metrostation Wibautstraat) is een concentratie en intensivering van functies gewenst.
- De bouwhoogte langs spoorwegtaluds richt zich naar de schaal van de naastliggende bundels van infrastructuur en is parallel aan de infrastructuur gelegen.

De Oosterparkbuurt zal de komende jaren geen ingrijpende ruimtelijke verandering ondergaan, hoogstens sloop-nieuwbouw van enkele panden/blokken. De structuur van de Oosterparkbuurt blijft echter ongewijzigd. Om echter ook na 2010 bij te dragen aan ruimte voor wonen in de stad geconcentreerd te verstedelijken zal het stadsdeel, vanuit de hoofdkeuze ‘slim omgaan met ruimtebehoefte’, de transformatie van bestaande woonwijken bij de ruimte voor wonen en geconcentreerde verstedelijking betrekken. Op die manier kunnen belangrijke groengebieden rondom en in de stad worden gespaard. Het zuidelijk deel van de Oosterparkbuurt is aangemerkt als gebied waar een dergelijke gebiedsgerichte aanpak (geconcentreerd verstedelijken) tot 2010 plaatsvindt.

De Structuurvisie wordt momenteel herzien/geactualiseerd. De uitgangspunten die gelden voor de Oosterparkbuurt blijven grotendeels overeind. In hoofdlijnen is een aantal aspecten tevens uitgewerkt in de woonvisie, de horecanota en het woonserviceplan (zie elders in deze paragraaf).

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurschets doordat rekening is gehouden met enkele ontwikkelingen (zie paragraaf 4.1) en een functiemenging van wonen en werken mogelijk wordt gemaakt zodat wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van bestaande economische functies. Voor het overige wordt voor het plangebied uitgegaan van de bestaande situatie.

### **Stedelijk Vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid**

Op 8 december 2003 heeft de stadsdeelraad het Stedelijk vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid vastgesteld. In het plan zijn fysieke, economische en sociale pijlers en het aspect veiligheid van de Oosterparkbuurt-Zuid belicht en zijn maatregelen voorgesteld om zaken te verbeteren. In



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

het vernieuwingsplan zijn afspraken tussen stadsdeel en corporaties over de aanpak en verantwoordelijkheden vastgelegd.

### - Fysieke pijler

De Oosterparkbuurt wordt gekenmerkt door relatief veel goedkope en kleine huurwoningen. De opgave betreft het vernieuwen van de woningvoorraad; zowel het wegwerken van bouwtechnische achterstanden als het realiseren van een betere aansluiting van het aanbod op de vraag.

De Oosterparkbuurt-Zuid wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige opzet met rechte lange straten. Uitgangspunt is het handhaven van deze opzet. De Sparrenweg is een voorbeeld van een locatie waar de rechte stedenbouwkundige opzet is verstoord door de parkeergarage. Bij de herontwikkeling van deze garage (2007) is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk hersteld.

Voor de herinrichting van verschillende pleinen in de buurt is door het stadsdeel een pleinenplan opgesteld. Zie voor een beschrijving daarvan verderop in deze paragraaf.

### - Economische pijler

Ten aanzien van kleinschalige bedrijvigheid is geconstateerd dat in heel Amsterdam de vraag groter is dan het aanbod. De centrale stad en het stadsdeel hebben onderzoek verricht naar de mogelijkheden om in de Oosterparkbuurt Zuid kleinschalige bedrijfsruimten te realiseren. In het stedelijk vernieuwingsplan wordt een aantal locaties genoemd die in aanmerking komen voor ontwikkeling tot bedrijfsruimte op de begane grond. Er heeft inmiddels onderzoek plaatsgevonden en een aantal van deze locaties is of wordt gerealiseerd:

- Vrolikstraat 453 (bedrijfsverzamelgebouw VOC, is gerealiseerd)
- Derde Oosterparkstraat 128-178 (bedrijfsruimte, wordt gerealiseerd)
- Derde Oosterparkstraat 115-143 (aaneengesloten bedrijfsruimtes, zijn gerealiseerd)



Afbeelding: bedrijfsverzamelgebouw Vrolikstraat 453

Naast het realiseren van nieuwe bedrijfsruimten is aangegeven dat in het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit zou moeten zitten zodat leeggekomen winkelruimte kan worden gebruikt voor kleinschalige bedrijvigheid.

Aangezien de bedrijven in een woonbuurt worden gerealiseerd is van belang dat alleen bedrijven met een relatief beperkte milieuhinder worden toegestaan. Daarnaast mogen deze



bedrijven gezien de beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen op straat slechts een geringe verkeersaantrekkende werking hebben.

Ten aanzien van winkels wordt gestreefd naar aaneengesloten winkellinten. Voor de Eerste Oosterparkstraat wordt voorgesteld om ten behoeve van de levensvatbaarheid en bundeling alleen op het gedeelte aan de zijde van de Wibautstraat overal winkels toe te staan.

Voor het Beukenplein worden in de toekomst kansen gezien voor het realiseren van een horecacluster, naast de winkelfunctie die het Beukenplein in de huidige situatie voornamelijk heeft.

Voor de Linnaeusstraat wordt gestreefd naar het behoud van de winkelfunctie.

Bij de vaststelling van de RES (zie verderop) is bepaald dat de afbouw van buurtwinkels en zwakkere winkelconcentratiegebieden niet actief dient te worden nagestreefd en waar mogelijk dient instandhouding te worden aangemoedigd.

#### - Sociale pijler

Geschetst wordt dat in de Oosterparkbuurt Zuid twee kinderdagverblijven, twee voorzieningen voor naschoolse opvang en vier peuterspeelzalen zijn. De vraag naar naschoolse opvang is groter dan het aanbod. De verwachting is dat de vraag naar naschoolse opvang en kinderopvang zal stijgen.

Op het Kastanjeplein is het servicepunt Kastanjehof gevestigd, onderdeel van het zorgcentrum De Gooyer / Kastanjehof. Het Kastanjehof is met behulp van subsidie inmiddels verbouwd tot dienstencentrum. De wens bestaat om kleinschalige (ondergeschikte) horeca in het Kastanjehof mogelijk te maken.

In de Oosterparkbuurt zijn vier basisscholen gevestigd: de St. Barbara (katholiek), Louise Colignyschool (protestant-christelijk), de Linnaeusschool (openbaar) en Aldoende. De La Fayette-school is een particuliere school, welke niet door de overheid erkend en bekostigd wordt. De beschikbaarheid van het basisonderwijs in de buurt is voldoende.

#### - Veiligheid

De overlast die de Oosterparkbuurt Zuid een aantal jaren geleden ondervond is verminderd door het sluiten van 7 van de 13 coffeeshops. In het vernieuwingsplan is een aantal maatregelen genoemd om de veiligheid te verbeteren. Het betreft geen fysieke of functionele maatregelen die in een bestemmingsplan moeten worden geregeld. In dit kader wordt dan ook niet verder bij deze maatregelen stilgestaan.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Stedelijk Vernieuwingsplan doordat het realiseren van nieuwe bedrijfsruimtes mogelijk is gemaakt en het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt om leeggekomen winkelruimte te gebruiken voor kleinschalige bedrijvigheid. Ook is een uitbreiding van naschoolse opvang en kinderopvang mogelijk en voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid van een horecacluster op het Beukenplein.

In het bestemmingsplan is detailhandel niet expliciet beschermd omdat met de realisatie van het nabijgelegen Oostpoort een aanzienlijk winkeloppervlak aan het winkelareaal van Oost zal worden toegevoegd. Ook is er de laatste jaren sprake van veranderd winkelgedrag (o.a. internetwinkelen) en is het streven van het stadsdeel om bepaalde gebieden in het kader van deregulering flexibel te bestemmen. Ook het winkelgebied in de Oosterparkbuurt is daarom



flexibel bestemd. Niet gewenste functies in de plint van het winkelgebied (zoals belwinkels en woningen) kunnen niet toenemen in aantal.

### Welstandsnota

Sinds 22 januari 2010 geldt de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam Digitaal' met de daarbij behorende waarderings- of architectuurordekaarten als het toetsingskader voor de commissie welstand.

Voor vergunningplichtige nieuwe bouwwerken zijn in de welstandsnota algemene welstandscriteria opgenomen die aangeven aan welke redelijke eisen van welstand elk bouwwerk moet voldoen. Deze algemene welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Ook is er een sneltoets opgenomen voor een 'eenvoudige' welstandsbeoordeling van bepaalde categorieën licht-vergunningplichtige bouwwerken.

Om een overeenkomstige welstandsbeoordeling voor de gehele stad mogelijk te maken is Amsterdam verdeeld in vrij grote samenhangende gebieden: de zogenoemde ruimtelijke systemen. De Oosterparkbuurt behoort tot de "19<sup>de</sup> eeuwse ring". Per ruimtelijk systeem zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. De meeste objecten (alle zelfstandige panden en bouwwerken) zijn gerelateerd aan hun context (het pand in zijn omgeving) en kunnen worden beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In sommige ruimtelijke systemen zijn de gebiedsgerichte criteria echter niet voldoende voor een goede welstandsbeoordeling en is een aanvulling op objectniveau nodig. Daarom zijn ook objectcriteria voor ruimtelijke systemen opgenomen. De objectgerichte welstandscriteria kunnen ofwel zelfstandig ofwel in combinatie met de gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt.

De Welstandsnota heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Wel is het zo dat de Welstandsnota relevant is bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

### Nota Toekomst met Geschiedenis

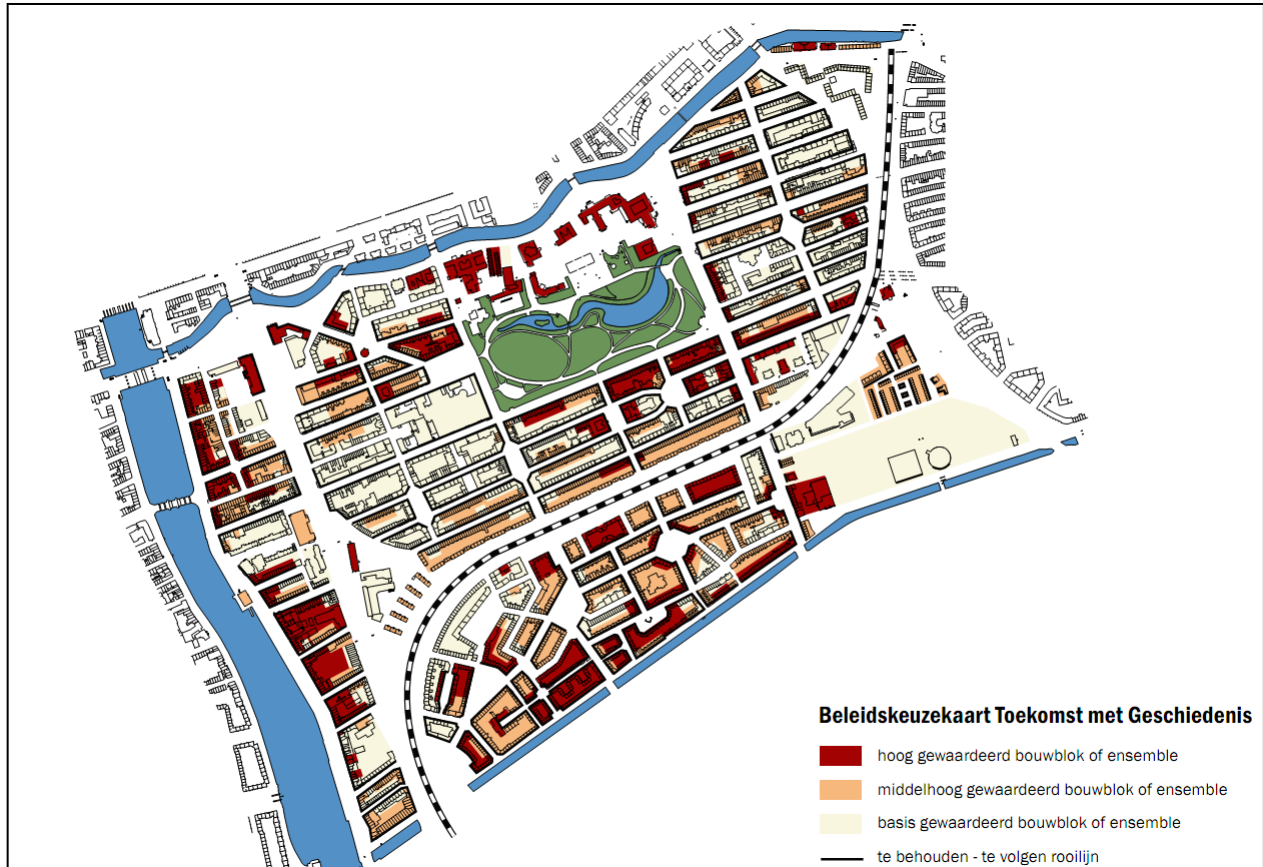
De nota bevat een beschrijving van de beeldbepalende kwaliteiten van vier buurten in het deel van Oost dat is gelegen tussen de Singelgracht en de Ringvaart, waaronder de Oosterparkbuurt. Het doel van de nota is de stadsdeelraad een handvat te bieden voor het nemen van de juiste besluiten wanneer voor delen van deze buurten over sloop, nieuwbouw, renovatie of herontwikkeling wordt gedacht. Aan de hand van de nota kunnen de beeldbepalende kenmerken en kwaliteiten al in een vroeg stadium van het planproces mee genomen worden bij de besluitvorming. Beeldbepalende kwaliteit wordt zo ook onderdeel van die besluitvorming. In de nota is aangegeven waarom, waar en op welke manier het stadsdeel de beeldbepalende kwaliteit wil behouden en versterken, en met welke instrumenten dat mogelijk kan worden gemaakt. Ook geeft de nota inzicht in de locaties waar herontwikkeling mogelijk is en behoud minder hoog op de agenda staat.

In de nota is rekening gehouden met de ordenkaart. De nota verschilt echter met de ordenkaart door het detailniveau. De ordenkaart geeft waarderings op pandniveau, terwijl de nota een minder gedetailleerd karakter heeft. De nota doet uitspraken over de beeldkwaliteit op straat- en bouwblokniveau. Zoals gezegd gaat de nota niet alleen in op het behoud van bepaalde delen,





maar worden juist ook uitspraken gedaan over gebieden waar ontwikkelingspotentie is en onder welke voorwaarden dat mogelijk is.



Afbeelding: uitsnede beleidskeuzekaart

Gelet op de beleidskeuzekaart is een groot deel van de bebouwing in de Oosterparkbuurt aangemerkt als hoog gewaardeerd bouwblok/ensemble dan wel middelhoog gewaardeerd bouwblok/ensemble.

In de Oosterparkbuurt wordt ingezet op behoud van de stedenbouwkundige structuur van de 19<sup>de</sup> eeuw. Bepalend hierin zijn de langgerekte straten die het oorspronkelijke slotenpatroon volgen. De straten hebben een breedte variërend van 15 tot 18 meter. De oorspronkelijke bouwblokken bestaan uit etagewoningen van vier lagen met kap, soms met een souterrain.

In het bestemmingsplan is conform de Nota uitgegaan van de huidige stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is in het bestemmingsplan een bescherming van bestaande panden opgenomen doordat sloop pas is toegestaan nadat een omgevingsvergunning voor slopen is verleend. Het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen is afhankelijk van de vraag of het stedenbouwkundig belang onevenredig wordt geschaad door de sloop van het betreffende pand en of er al een omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling.



## Ruimtelijke Economische Structuurvisie

De stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft op 5 juli 2004 de “Ruimtelijk Economische Structuurvisie” (RES) vastgesteld. In de RES is het beleid van het stadsdeel weergegeven ten aanzien van publieksgerichte voorzieningen (zoals detailhandel, horecabedrijven en vermaak) en overige bedrijvigheid.

De bestaande situatie is, naast sociaal-economische en ruimtelijke ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt. De visie kan in de volgende drie kernpunten worden samengevat.

1. Behoud diversiteit aan vestigingsmilieus
2. Uitbouwen en kwalitatieve verbetering voorzieningenclusters en werkgebieden
3. Intensivering door menging van bij elkaar passende functies

De economische ontwikkelingskansen voor Oost-Watergraafsmeer liggen met name in:

- het optimaliseren van het dagelijks en niet-dagelijks artikelenaanbod detailhandel in de vier winkelconcentratiegebieden Linnaeusstraat/Middenweg e.o., Dapperbuurt, Eerste Oosterparkstraat e.o. en Chr. Huygensplein;
- het benutten van het unieke karakter van de winkellinten;
- uitbreiden van facilitaire en winkelondergeschikte horeca, hotelkamers en recreatieve voorzieningen;
- behouden en intensiveren van grootschalige kantorenlocaties en bedrijventerreinen;
- ontwikkelen van kleinschalige kantoren (25-150 m<sup>2</sup>) en bedrijfshuisvesting (25-150 m<sup>2</sup>).

De huidige diversiteit aan voorzieningenclusters en werkgebieden, plus de geplande maatregelen, maken het mogelijk om bovengenoemde ontwikkelingen in te passen zonder forse ingrepen in de bestaande ruimtelijk economische structuur in dat gebied van Oost. Door uitbouw en kwalitatieve verbetering van bestaande concentratiegebieden kunnen de ontwikkelingskansen worden benut en de gewenste diversiteit aan vestigingsmilieus worden behouden. Functiemenging is alleen mogelijk tussen functies die passen binnen één vestigingsmilieu. De typering van de concentratiegebieden bepaalt daarbij de mogelijkheden voor functiemenging op die locatie.

In de RES is de gewenste ruimtelijk-economische structuur weergegeven door middel van een aantal concentratiegebieden. Drie typen concentratiegebieden kunnen worden onderscheiden:

- specifiek werkgebied;
- centrumgebied;
- gemengd woon-werkgebied.

Voor de typering is gekeken naar bereikbaarheid, de afstand tot woningen, de omvang van de huidige werkgelegenheid en de belangrijkste sectoren in het gebied. Er is een drietal concentratiegebieden (gedeeltelijk) gelegen in de Oosterparkbuurt. Het gaat om het centrumgebied Linnaeusstraat/Middenweg en Oostpoort, het gemengd woonwerkgebied Eerste Oosterparkstraat en Beukenplein/Beukenweg en het gemengd woonwerkgebied Wibautstraat. Daarnaast is het de wens om in woongebieden als de Oosterparkbuurt kleinschalige werklocaties mogelijk te maken en horeca op enkele locaties mogelijk te maken.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

### - Centrumgebied Linnaeusstraat/Middenweg en Oostpoort

Het centrumgebied Linnaeusstraat/Middenweg en Oostpoort is gedeeltelijk gelegen in de Oosterparkbuurt. Door de ligging aan een belangrijke route is het gebied zeer geschikt voor het herbergen van functies waarvoor grote bezoekersstromen nodig zijn, zoals winkels en publieksgerichte voorzieningen. Winkelondersteunende horeca en schaalvergroting dienen ter versterking ook tot de mogelijkheden te behoren.

### - Gemengd woonwerkgebied Eerste Oosterparkstraat en Beukenplein/Beukenweg

Het gemengd woonwerkgebied beslaat de Eerste Oosterparkstraat, Beukenplein/Beukenweg, Camperstraat en het aanbodcluster Wibautstraat. Omdat een geconcentreerd aanbod meer perspectief heeft dan een verspreid aanbod zal de winkelfunctie hoofdzakelijk worden geconcentreerd in de Eerste Oosterparkstraat richting de Wibautstraat. In de Camperstraat en het gedeelte van de Eerste Oosterparkstraat bij het ziekenhuis is er ruimte voor (medisch gerelateerde) kleinschalige bedrijvigheid. Op het Beukenplein en de Beukenweg kan een horecacluster ontstaan.

Bij de vaststelling van de RES is het uitgangspunt toegevoegd om de afbouw van buurtwinkels en zwakkere winkelconcentratiegebieden niet actief na te streven en waar mogelijk instandhouding aan te moedigen.



Afbeelding: Eerste Oosterparkstraat (links) en Linnaeusstraat (rechts)

### - Gemengd woonwerkgebied Wibautstraat

Het gemengde woonwerkgebied Wibautstraat is gedeeltelijk in de Oosterparkbuurt gelegen. Door de goede bereikbaarheid is de locatie zeer geschikt voor economische activiteiten. Grootschalige detailhandel en winkels ten behoeve van de dagelijkse aankopen worden niet wenselijk geacht omdat deze het draagvlak van de voorzieningen in de Eerste Oosterparkstraat kunnen verzwakken.

### - Kleinschalige werklocaties

De verspreid voorkomende economische functies zijn gesitueerd in clusters, in "strips" langs doorgaande wegen of solitair. Deze functies komen gemengd met wonen voor en zijn zeer belangrijk voor de werkgelegenheid. De functies moeten daarom gekoesterd en zo mogelijk uitgebouwd worden. Vanwege de menging met wonen zijn alleen activiteiten wenselijk die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving doordat zij weinig tot geen overlast veroorzaken. Het gaat daarbij dus om functies met een beperkte personen- en goederenstroom, functies die niet leiden tot een hoge parkeerdruk en functies die relatief weinig milieuhinder veroorzaken.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

Omdat er in heel Amsterdam een groot tekort is aan kleinschalige bedrijfsruimte in onderstukken van woongebouwen, bedrijfsverzamelgebouwen, zelfstandige units en woonwerkeenheden is het beleid van het stadsdeel erop gericht om zorg te dragen voor een goed vestigings- en investeringsklimaat, stimuleren van startende ondernemingen, bevorderen van wijk- of buurtgebonden werkgelegenheid en het stimuleren van de realisatie van diverse soorten bedrijfsruimten (tussen de 25 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>).



*Afbeelding: kleinschalige bedrijvigheid in de Camperstraat*

### - Horeca

Voor wat betreft horeca worden hoofdzakelijk kansen gezien voor de uitbreiding van horeca welke een relatie heeft met andere publieksgerichte functies zoals detailhandel. In de concentratiegebieden is markttechnische ruimte voor uitbreiding van het aantal (ondersteunende) horecavestigingen. Het Beukenplein is expliciet als mogelijk horecacluster benoemd.

In de buurten bevindt zich een aantal losse horecavestigingen. In de RES is aangegeven dat voor deze horecabedrijven (bestaand en in potentie) voldoende perspectief bestaat.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de RES doordat een functiemenging van wonen en werken mogelijk is gemaakt waardoor kleinschalige werklocaties kunnen worden gerealiseerd. Ook is op het Beukenplein een horecacluster mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan is detailhandel in de Eerste Oosterparkstraat en Linnaeusstraat niet expliciet beschermd omdat met de realisatie van het nabijgelegen Oostpoort een aanzienlijk winkeloppervlak aan het winkelareaal van Oost zal worden toegevoegd. Ook is er de laatste jaren sprake van veranderd winkelgedrag (o.a. internetwinkelen) en is het streven van het stadsdeel om bepaalde gebieden in het kader van deregulering flexibel te bestemmen. Het winkelgebied in de Oosterparkbuurt is om die redenen flexibel bestemd. Niet gewenste functies in de plint van het winkelgebied (zoals belwinkels en woningen) kunnen niet toenemen in aantal.

### Horecanota 2007

Op 1 oktober 2007 is de horecanota 2007 vastgesteld door de stadsdeelraad. De horecanota is bedoeld voor de periode 2007-2010 en heeft onder meer tot doel om specifieke beleidsuitgangspunten voor horeca te formuleren die richtingsgevend zijn voor o.a. bestemmingsplannen. Daarnaast is het doel om, waar mogelijk en wenselijk, horeca te stimuleren.





Er is in de horecanota een indeling gemaakt van horecacategorieën, welke ook in bestemmingsplannen kan worden gehanteerd.

| <b>categorie</b> | <b>omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Horeca I         | Verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zijnde een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon; |
| Horeca IIa       | Verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zijnde een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;                                                                   |
| Horeca IIb       | Een gelegenheid om te dansen, zijnde een dancing of discotheek;                                                                                                                                                                                                             |
| Horeca III       | Het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zijnde een café of bar;                                                                                                                                                                                                    |
| Horeca IV        | Het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zijnde een restaurant, eetcafé of bistro;                                                                                                                                             |
| Horeca V         | Het aanbieden van logies, zijnde een hotel of pension <sup>1</sup> ;                                                                                                                                                                                                        |

Tabel: horecacategorieën

De functie en het karakter van een gebied (gebiedstype) bepalen hoeveel en welke soort horeca mogelijk en gewenst is. Voor wat betreft de Oosterparkbuurt zijn de clusters “Eerste Oosterparkstraat, Camperstraat en zijstraten” en “Beukenplein” aangewezen voor uitbreiding van de horeca. Ook langs de doorgaande route Wibautstraat kan incidenteel horeca worden ontwikkeld.

In de Eerste Oosterparkstraat en Camperstraat zijn daarbij vooral horeca I en IV wenselijk, passend bij het winkelaanbod en de voorzieningen. Op het Beukenplein is een horecacluster met horeca I, III en IV wenselijk. De incidenteel te ontwikkelen horeca langs de Wibautstraat dient ondersteunend te zijn aan de economische activiteiten en kan derhalve bestaan uit horeca I, IIa, III, IV en V. Categorie IIb is eventueel ook mogelijk in de Wibautstraat maar niet in het plangebied Oosterparkbuurt.

Het overige gebied is aangemerkt als woongebied. In deze gebieden staat het wonen centraal. Er kunnen hier wel enkele zelfstandige horecavoorzieningen voorkomen. Dit is voor de leefbaarheid van de woongebieden ook gewenst, mits deze voorzieningen geen overlast veroorzaken. Indien bestaande horeca verdwijnt en wordt vervangen door nieuwe horeca dan gaat de voorkeur uit naar horeca I en IV.

<sup>1</sup> omdat een Bed & Breakfast-voorziening tot 5 bedden niet vergunningsplichtig is, is deze niet meegenomen in de horecanota





*Afbeelding: horeca Andreas Bonnstraat*

In de horecanota zijn ook regels opgenomen voor ondergeschikte horeca. Van ondergeschikte horeca is sprake wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft iets kan consumeren en men daarvoor moet betalen. In het bestemmingsplan dient ondergeschikte horeca bij detailhandel mogelijk te worden gemaakt door middel van een afwijking. In de afwijkingsbevoegdheid zijn objectieve criteria opgenomen. Voor ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening geldt dat de oppervlakte van het betreffende winkelgedeelte dat voor horeca wordt gebruikt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, tot een maximum van 25% van het bruto vloeroppervlak.

Ondergeschikte horeca bij bijzondere- en recreatieve doeleinden als musea, schouwburg of sportkantines dient als recht te worden opgenomen waarbij maximaal 10% van het totale oppervlak mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de categorie-indeling zoals weergegeven in de Horecanota. Ook is in het winkelgebied (Eerste Oosterparkstraat en omgeving) een uitbreiding van horeca mogelijk gemaakt. In tegenstelling tot hetgeen in de Horecanota is aangegeven is een groei van het aantal vestigingen horeca I niet mogelijk gemaakt. Dergelijke horeca is op dit moment al ruimschoots in het winkelgebied aanwezig. Om de kwaliteit van het winkelgebied niet te laten afnemen wordt een verdere groei van het aantal horeca I vestigingen niet wenselijk geacht. Ook voor de overige gebieden wordt een groei van het aantal horeca I vestigingen niet wenselijk geacht.

#### Nota "Uitgebouwd?" eerste herziening

In februari 2009 heeft het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel de nota "Uitgebouwd?" eerste herziening vastgesteld. Deze nota heeft betrekking op dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen en is bedoeld als afwegingskader voor eventuele bouwaanvragen die niet passen binnen bestemmingsplannen. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten, panden die tot architectuurorde 1 en eventueel architectuurorde 2 (ordekaart welstandsnota) behoren, woningen die na 3 november 2003 zijn gebouwd en niet-woonfuncties geldt op voorhand dat dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen niet zijn toegestaan.



In de notitie is voor een drietal stedenbouwkundige structuren aangegeven welke mogelijkheden per bouwvoornemen zijn toegestaan waarbij onder meer rekening is gehouden met zichtlijnen.

In het bestemmingsplan zijn geen dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen toegestaan. Eventuele verzoeken voor dergelijke voorzieningen zullen worden getoetst aan de Nota "Uitgebouwd?" eerste herziening (dan wel eventueel toekomstig nieuw beleid). Indien het stadsdeel medewerking wenst te verlenen aan een initiatief zal dit via een aparte planologische procedure plaatsvinden.

### Woonvisie Stadsdeel Oost 2011-2015

De woonvisie is op 5 juli 2011 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het stadsdeel kiest daarmee voor verbetering van de woon- en leefomgeving van mensen met een laag inkomen, wonen met zorg, veilig wonen, samen wonen en gezond wonen. In de woonvisie wordt daarom voor diverse doelgroepen als de primaire doelgroep, de middeninkomens, mensen die zorg nodig hebben en studenten/jongeren aangegeven op welke wijze het stadsdeel zich voor de betreffende doelgroep wil gaan inzetten.

De Oosterparkbuurt is een bestaand woonwerkgebied. Wonen en werken vindt veelal in hetzelfde gebouw plaats; werken in de plint en wonen op de overige verdiepingen. De strategieën voor de Oosterparkbuurt zijn behouden, versterken en veranderen. De middelen hierbij zijn:

- Uitbreiden stedelijke vernieuwing naar wijkaanpak vooral op sociaal-economisch vlak, empowerment van bewoners, coalities tussen bewoners, ondersteunen maatschappelijk middenveld, ondernemers en bewoners;
- Geen verkoop van grote betaalbare huurwoningen;
- Pilot beperken geluidsoverlast en energiebesparing;
- Splitsingscontingent inzetten voor kwaliteitsverbetering bestaande woningen

De Woonvisie heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

### Programma Woonservicewijken 2008-2015

Het programma Woonservicewijken geeft aan hoe het stadsdeel de uitvoering van de ontwikkeling van de woonservicewijken in de komende jaren wil aanpakken. Het programma is gericht op de realisatie van zorgwoningen, een evenwichtige spreiding van welzijn- en zorgvoorzieningen en een toegankelijke woonomgeving zodat ouderen en kwetsbare groepen zelfstandig kunnen blijven wonen.

Eén van de woonservicewijken is de Oosterparkbuurt/Weesperzijdestrook noord. In deze woonservicewijk is een servicepunt gevestigd in het Kastanjehof.

Wibo's zijn levensloopbestendige Woningen In een Beschermd Omgeving. De zelfstandige (huur)woningen zijn geclusterd in kleinschalige complexen waar zorg en ondersteuning in het dagelijkse leven wordt geboden en een bijbehorende ontmoetingsruimte. De doelgroep bestaat uit ouderen vanaf 75 jaar.



In de stedelijke beleidsovereenkomst hebben gemeente, stadsdelen en corporaties afgesproken om voor 2010 het wibo-aanbod van 5.000 te laten toenemen tot 8.000 wibo's. In 2003 heeft het toenmalige stadsdeel Oost/Watergraafsmeer in samenwerking met de corporaties in het stadsdeel het Wibokansenplan opgesteld. Daarin is op basis van onderzoek aangegeven op welke locaties wibo's mogelijk zijn. Uit de inventarisatie bleek een toevoeging van 427 wibo's kansrijk. Daarmee kan het aanbod in het stadsdeel op 540 wibo's uitkomen en zou voldaan kunnen worden aan de behoefte in het stadsdeel in 2010 (namelijk 534 wibo's op basis van 20% van de 75-plussers in 2010).

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing maar het bestemmingsplan maakt de realisatie van bijvoorbeeld wibo's binnen de bestaande bebouwing mogelijk.

### Groenstructuurplan

Op 18 december 2000 is het groenstructuurplan vastgesteld. In dit groenstructuurplan wordt een wensbeeld voor de toekomstige groenstructuur gegeven en een aantal maatregelen om het wensbeeld te bereiken opgesomd.

Ten aanzien van de Singelgracht en het Oosterpark wordt gesteld dat er uitstekende mogelijkheden zijn om de natuurwaarden op te waarderen. Voor de Singelgracht is het streven om het gebied langs de gracht in te richten als wandelboulevard en de gracht natuurvriendelijk in te richten. Voor het Oosterpark is onder meer voorgesteld om een duidelijke doorgaande fietsroute te realiseren.

Het bestemmingsplan maakt recreatief medegebruik van het openbare gebied mogelijk.

### Nota Oosterpark

De Nota Oosterpark is in januari 1998 door de raad van het toenmalige stadsdeel Oost vastgesteld. In de Nota is de (indertijd) bestaande toestand en het functioneren van het park kort uiteengezet. Ook zijn het beleid voor de komende jaren en de uit te voeren maatregelen beschreven. Deze hebben onder meer betrekking op het bieden van een oplossing voor de wateroverlast, waar nodig het opknappen en verbeteren van specifieke gebruiksvoorzieningen ten behoeve van een optimale benutting, achterstallig onderhoud wegwerken, het baggeren van de vijver, het opstellen van een parkreglement, het gedogen van fietsers, het voorkomen van overlast door honden en het jaarlijks organiseren van een beperkt aantal evenementen.

De voorgenomen maatregelen zijn mogelijk volgens het bestemmingsplan.

### Visie Verdubbeling Oosterpark

Op 28 september 2009 heeft de stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer een visie vastgesteld om het Oosterpark te "verdubbelen". Dit heeft betrekking op de mogelijkheid om het park op te rekken tot aan de Mauritskade door de terreinen in de noordrand openbaar toegankelijk te maken. Het terrein achter de hekken wordt bij het park betrokken en er komt één parkhek rondom het hele park. Door een aantal ontwerpingrepen zoals verschuiving van programma, aanpassen van het padenverloop, vergroten van de toegankelijkheid en beplantingsopzet, wordt



het noordelijke deel naadloos verweven met het zuidelijk deel. Er ontstaat een verdubbeling van het areaal van het Oosterpark.

In verband met de verdubbeling van het Oosterpark zal het hoofdpad door het park worden verlegd in noordelijke richting zodat alle gebouwen eraan komen te liggen. Ook zal er één gezamenlijk parkhek rondom het park komen en zullen alle hekken rondom terreinen verdwijnen. De parkzijden van de gebouwen zijn zeer geschikt voor het vestigen van publiekgebonden functies, zoals cafés, sportfaciliteiten, kinderdagverblijven, etc. In de visie zijn verder voorstellen gedaan voor een herbestemming van enkele gebouwen in de noordrand van het park en er is een beschrijving gegeven van enkele ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de verdubbeling van het Oosterpark.

#### Milieubeleidsplan 2010 en Milieuprogramma 2011

De twee speerpunten van het milieubeleid zijn lucht en klimaat. In het milieubeleid zijn de voorgenomen maatregelen ten aanzien van deze en andere aspecten (zoals ook weergegeven in het gemeentelijk Milieubeleidsplan) beschreven.

#### Flora- en fauna uitvoeringsnotitie

Het stadsdeel wil, daar waar mogelijk, de flora en fauna in het stadsdeel stimuleren maar tegelijkertijd er voor zorgen dat bepaalde flora en fauna niet voor teveel overlast zorgt. In de notitie wordt ingegaan op de vraag welke maatregelen nodig zijn om de flora en fauna in het stadsdeel te stimuleren en te beheren. Deze maatregelen hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

#### Visie Spoortaluds Amsterdam Oost/Watergraafsmeer

In 2003 heeft het stadsdeel een interne visie opgesteld voor de spoortaluds die door het stadsdeel lopen, inclusief het direct aanliggende gebied. Het doel van de visie is om de kwaliteit van de spoortaluds te verhogen en richtlijnen te bieden voor het beheer van de spoortaluds.

Het streefbeeld is om de spoortaluds een duidelijk herkenbaar groen element in de openbare ruimte te laten zijn. Deze herkenbaarheid wordt onder meer gerealiseerd door taluds zo in te richten dat het dijklichaam duidelijk zichtbaar is, de ruimte langs de taluds in te richten als openbare ruimte en langs de taluds een voetgangers- en/of fietsroute te realiseren, voor zover daar nog geen sprake van is.

#### Pleinenplan

Om de kwaliteit van de inrichting op en om de pleinen in de buurt Oosterpark-zuid te verbeteren heeft het stadsdeel in samenwerking met omwonenden en woningbouwcorporaties het Pleinenplan ontwikkeld voor het Kastanjeplein, het Eikenplein, het Beukenplein en het Iepenplein.

In het Pleinenplan worden de inrichting van de pleinen en de gevels van de omliggende panden weer op elkaar afgestemd. Er is voor wat betreft het Kastanjeplein, het Eikenplein en het



Iepenplein reeds uitvoering gegeven aan het Pleinenplan. Voor het Beukenplein wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp.

### Nota speelruimte

Het Speelruimteplan Oost-Watergraafsmeer (juli 2005) is een kader om de vele speelplekken in het stadsdeel goed te kunnen beheren en aan de toekomstige vraag naar speelplekken te voldoen.

De Oosterparkbuurt is opgedeeld in deelgebieden:

- Mauritskade-'s-Gravesandestraat-Ruyschstraat-Wibautstraat-Amstelcampus: gelet op het feit dat er veel kinderen in het gebied wonen wordt geadviseerd om geen speelplekken op te heffen. Daarnaast wordt voorgesteld om een aantal speelplekken uit te breiden.
- Mauritskade-Oosterpark-'s-Gravesandestraat: geconstateerd wordt dat de bestaande speelplekken gehandhaafd kunnen worden.
- Ruyschstraat-Camperstraat-Eerste Oosterparkstraat-Wibautstraat: geadviseerd wordt om de bestaande speelplekken te handhaven.
- Eerste Oosterparkstraat-Beukenweg-Populierenweg-Parooldriehoek: geconstateerd wordt dat er te weinig speelruimte in het gebied is. Voorgesteld wordt om enkele bestaande speelplekken uit te breiden dan wel her in te richten.
- Oosterpark-Linnaeusstraat-Populierenweg-Beukenweg: omdat er weinig openbare ruimte is wordt gewezen op goed ingerichte speelplekken. Het Eikenplein en het Kastanjeplein zouden meer als speelplek kunnen fungeren.

Het bestemmingsplan maakt sport- en speelvoorzieningen op diverse plekken mogelijk. De exacte locatie van de sport- en speelvoorzieningen is daarbij niet vastgelegd zodat er enige flexibiliteit is.

### Nota Gebruik openbaar water

Op 21 oktober 1997 heeft de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Oost de Nota Gebruik openbaar water vastgesteld. Voor de Oosterparkbuurt is de Singelgracht relevant. Hierover is in de nota gesteld dat wonen op dit deel van de gracht nu en in de toekomst uitgesloten is. Het gebruik van het water voor pleziervaart is geen bezwaar, mits de pleziervaartuigen niet worden gebruikt voor wonen of opslag.

De oever van de Singelgracht dient het karakter van een wandelroute te krijgen, conform de afspraken met de gemeente en andere stadsdelen langs de Singelgracht.





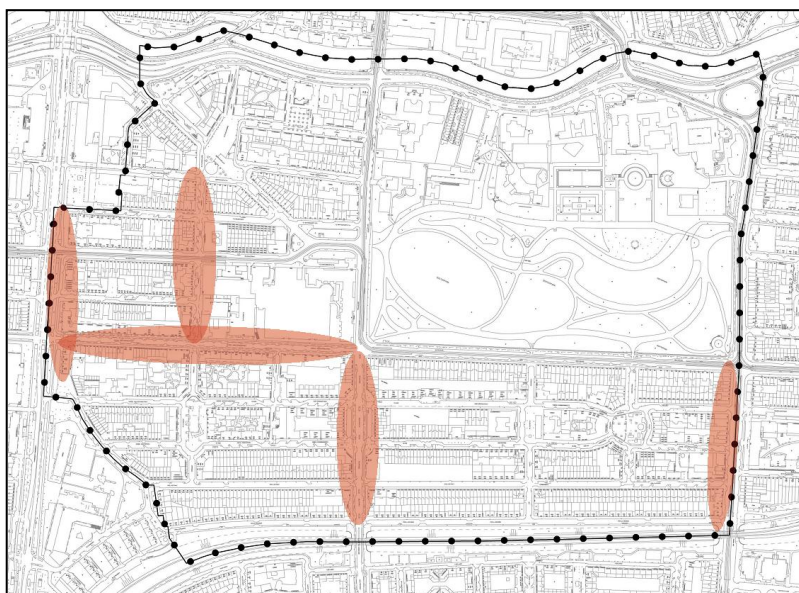
#### 4. HET RUIMTELIJK KADER

Voor de Oosterparkbuurt is voorafgaand aan de start van het bestemmingsplan een Plan van Aanpak gemaakt (d.d. 5 januari 2009). Dit Plan van Aanpak is tot stand gekomen na analyse van de bestaande situatie in de Oosterparkbuurt, analyse van het vastgestelde en in voorbereiding zijnde beleid, ambtelijk overleg en overleg met de Buurtbeheergroep Oosterparkbuurt. Tevens is het Plan van Aanpak voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur en de raadscommissie.

In het Plan van Aanpak is aangegeven met welke uitgangspunten voor de Oosterparkbuurt rekening dient te worden gehouden. Aan de hand van deze uitgangspunten in het Plan van Aanpak zijn vervolgens voorstellen gedaan voor de systematiek voor het bestemmingsplan. Er is daarbij ook gekeken naar de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan Dapperbuurt en de praktijkervaringen die daarbij inmiddels zijn opgedaan aangezien de Dapperbuurt en Oosterparkbuurt redelijk vergelijkbare buurten zijn.

Het bestemmingsplan is grotendeels een vertaling van de uitgangspunten zoals die in het Plan van Aanpak zijn geformuleerd. Wel zijn er inmiddels wat wijzigingen ten aanzien van de destijds geformuleerde uitgangspunten.

Op de in het Plan van Aanpak opgenomen uitgangspunten (inclusief de wijzigingen) zal in dit hoofdstuk worden ingegaan. Als eerste wordt ingegaan op de fysieke ontwikkelingen in de Oosterparkbuurt (paragraaf 4.1). Daarna wordt ingegaan op de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten ten aanzien van het gebied waar in de plint met name niet-woonfuncties zijn gevestigd (woonwerkgebied, paragraaf 4.2) en het overige woonwerkgebied (zie paragraaf 4.3). Ten slotte zal op de overige uitgangspunten worden ingegaan (zie paragraaf 4.4).



*Afbeelding: woonwerkgebied met hoofdzakelijk niet-woonfuncties in de plinten (gekleurde gebied) en het overige woonwerkgebied (niet gekleurde gebied)*



## 4.1 Fysieke ontwikkelingen

Zoals ook in paragraaf 1.2 is aangegeven is het bestemmingsplan hoofdzakelijk gericht op beheer en daarmee overwegend conserverend van opzet. De Oosterparkbuurt is echter een dynamische buurt. In de Oosterparkbuurt is voor een aantal locaties ruimtelijke planvorming in voorbereiding, gaande of afgerond. Een aantal van deze ontwikkelingen is in het bestemmingsplan meegenomen, mits de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling in voldoende mate kan worden aangetoond (zowel op het gebied van milieuaspecten als financieel). Voor ontwikkelingen die nog niet voldoende concreet zijn geldt veelal dat de uitvoerbaarheid moeilijk aantoonbaar is.

In deze paragraaf worden de diverse fysieke ontwikkelingen beschreven waarbij tevens wordt ingegaan op hoe met de fysieke ontwikkeling is omgegaan in het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat de beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingen een momentopname is. Ten opzichte van het Plan van Aanpak is er in een enkel geval sprake van een gewijzigd inzicht hoe om te gaan met de betreffende ontwikkeling. Dit vanwege de verstreken tijd tussen het Plan van Aanpak en het voorliggende bestemmingsplan.

### Oosterpark, inclusief noordrand

In stadsdeel Oost zijn bestaande parken als Park Frankendaal en de Nieuwe Ooster in de afgelopen jaren verstevigd, ruimer opgezet en of geopend voor publiek. De ambitie is deze succesvolle trend ook voort te zetten voor het Oosterpark. In de huidige staat wordt het park in tweeën gedeeld in enerzijds een mooi park in nagenoeg nog oorspronkelijke staat van het ontwerp van L.A. Springer (het zuidelijk deel) en anderzijds een verstedelijkt en sterk verrommeld deel (het noordelijk deel).

In grote lijnen komt de visie op het Oosterpark neer op het volgende: het transformeren van het noordelijke deel van het park van een rommelig en stedelijk gebied tot een aangenaam park, net als de zuidelijke helft altijd al is geweest. Met enig verschil dat daar een aantal monumentale gebouwen 'los' in het groen liggen die een directe relatie aangaan met het park. In het oorspronkelijke ontwerp van L.A. Springer loopt het park door tot aan de Mauritskade, wanneer men deze kade mooi en groen herprofileert zou het park zelfs doorlopen tot aan de Singelgracht.

Wanneer het park 'verdubbeld' wordt kan het ook meerdere en beter zichtbare ingangen krijgen aan de Mauritskade, de Linnaeusstraat en de 's-Gravensandestraat. Op het moment is het Oosterpark vanaf de Mauritskade en delen van de Linnaeusstraat en de 's-Gravensandestraat niet of nauwelijks waarneembaar. Het toevoegen van nog meer bebouwing zou dit negatieve effect versterken. Tegelijkertijd is het ook zo dat het Tropentheater van het KIT dringend aan vervanging toe is en Hotel Arena een diepe wens koestert om een terras en zo dus ook een gezicht aan het park te krijgen. Tegenover deze wensen van intensivering staan ook plannen van onder andere de UvA die twee in het park gelegen voormalige laboratoria op termijn wil verlaten en de collecties wil overbrengen naar Naturalis in Leiden. Logischerwijs is het herbestemmen en hergebruiken van de al aanwezige bebouwing een betere optie dan nieuwbouw in het park te realiseren.

De 'achterkanten' van de monumentale gebouwen aan de Mauritskade en in het park (UvA gebouwen, Hotel Arena, KIT, Amstel Lyceum, Notenboom school en het stalgebouw van Amstel brouwerij) moeten voorkanten worden in het park. Dit is mogelijk aangezien deze gebouwen



alzijdig zijn ontworpen. Wanneer de hekken en andere afschermingen rondom de monumentale gebouwen verdwijnen maken de vaak rommelige aandoende privé terreinen plaats voor (semi)openbare ruimte. Deze private terreinen worden momenteel vooral gebruikt als parkeerplaats, het huisvesten van kinderdagverblijven of voor de opstelling van noodlokalen. Wanneer 'het blik' ondergronds een plek krijgt in gebouwde parkeervoorzieningen, bijgebouwen opgeruimd worden en vuilcontainers en andere typische achterkant producten inpandig opgelost worden dan neemt het Oosterpark aanzienlijk in oppervlakte toe.

Deze 'gewonnen' ruimte kan ingevuld worden met parkvoorzieningen zoals sport, spel, horeca en groenvoorzieningen. Het is aan te raden in ieder geval de plinten van de te behouden monumentale (alzijdige) gebouwen een publieksfunctie te geven, bij voorkeur gerelateerd aan een specifieke publieke functie die in de nabijheid in het park te vinden is. Het ligt het meest voor de hand dat de noordwest hoek van het park het thema spelen te geven. De inrichting van het park en de functies in de plinten van de gebouwen zouden zoveel mogelijk aan dit thema gerelateerd moeten worden.

Vanwege de aanwezigheid van het KIT is het logisch cultuur het thema van het park in de noordoost hoek te laten zijn. Het middengebied van het noordelijke deel van het Oosterpark kan gebruikt worden om sportvoorzieningen een (nieuwe) plek te geven en te clusteren waardoor het thema sport zou zijn.

Door het toevoegen van nieuwe wandel en fietspaden, eventueel geïnspireerd op het ontwerp van Springer worden de mogelijkheden en potentie van het Oosterpark optimaal benut.

Om het bovenstaande beeld van het Oosterpark te verwezenlijken heeft het stadsdeel in opdracht van het dagelijks bestuur aan een ruimtelijke visie op het Oosterpark gewerkt (zie Visie Verdubbeling Oosterpark). Hierin zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd, en is gezocht naar middelen en capaciteit om een en ander in de komende jaren daadwerkelijk te kunnen aanpassen.

De visie op het Oosterpark komt voort uit de ontwikkelingsinitiatieven van een aantal partijen in de noordrand van het park. Zowel het KIT als Hotel Arena hebben bij het stadsdeel de wens geuit voor aanpassingen en/of uitbreiding van respectievelijk hun theater/museum- en hotelfunctie. Partijen hebben gezamenlijk geconcludeerd dat de kracht van hun locatie nu juist de ligging in het park is. Partijen slaan nu de handen ineen om te bezien hoe de uitbreidingswensen kunnen worden gecombineerd met het behoud en de verbetering van het gebruik van de reeds in het park aanwezige gebouwen met monumentale waarde.



Afbeelding: UVA-gebouw Mauritskade 61 (links) en KIT (rechts)



Eind 2009 zijn de voorlopige plannen voor de Oosterpark, vanwege de gedeeltelijke ligging in de Hoofdgroenstructuur, voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Deze heeft een positief preadvies gegeven, onder voorwaarde dat de plannen in een later stadium opnieuw aan de TAC worden voorgelegd.

Omdat de voorgenomen ontwikkelingen zoals herbestemmen en ruimtelijke ingrepen bij de gebouwen op dit moment nog niet concreet genoeg zijn is in het voorliggende bestemmingsplan voor het Oosterpark voornamelijk uitgegaan van de bestaande situatie. Wel is er al rekening gehouden met enkele lopende kleinschalige ontwikkelingen zoals het bij het park betrekken van het terrein van de voormalige 2<sup>e</sup> Openluchtschool aan de Mauritskade 56 en het weghalen van de omheiningen rondom de UvA-panden (Mauritskade 57 en 61) waardoor ook deze terreinen bij het park kunnen worden betrokken. Omdat de UvA de panden Mauritskade 57 en 61 zal verlaten zullen de twee nieuwe panden (grotendeels) een nieuwe invulling krijgen. Gezocht wordt naar voorzieningen die goed aansluiten bij het Oosterpark en de toegankelijkheid van het park verder vergroten. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden doordat meerdere functies mogelijk zijn gemaakt in de twee gebouwen. De terreinen van Mauritskade 56, 57 en 61 die bij het park worden betrokken zijn bestemd als “Groen”, net als de rest van het Oosterpark.

### Beukenplein

Het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft in februari 2010 het besluit genomen het Beukenplein te gaan opknappen. Het Beukenplein is onderdeel van het Pleinenplan uit mei 2001 en is het laatste van vier pleinen in de Oosterparkbuurt dat zal worden opgeknapt. De herinrichting stond oorspronkelijk gepland voor 2014, maar is nu twee jaar naar voren gehaald en zal naar verwachting in 2012 worden uitgevoerd.

Op korte termijn zullen enkele, al dan niet tijdelijke, maatregelen uitgevoerd worden zoals gedeeltelijke herbestrating. Met de definitieve herinrichting van het Beukenplein is meer tijd gemoeid omdat het een plein betreft met belangrijke hoofdwegen voor het verkeer en openbaar vervoer, en er veel kabels en leidingen ondergronds liggen. Er is inmiddels een participatietraject gestart voor het opstellen van een ontwerp.

In het bestemmingsplan is niet specifiek rekening gehouden met de herinrichting van het Beukenplein omdat er nog geen ontwerp van de definitieve herinrichting gereed is. Binnen de verkeersbestemming voor het Beukenplein is echter wel een andere inrichting mogelijk.

### Boerhaaveplein

Met de bewoners is gewerkt aan een ontwerp voor de herinrichting van het Boerhaaveplein. Het Boerhaaveplein was tot voor kort een grote stenen vlakte. Het plein is vanaf eind 2011 opnieuw ingericht met verschillende functies en zal verder vooral groener worden.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de hoofdlijnen van het recent uitgevoerde ontwerp voor het Boerhaaveplein.





## OLVG

Ziekenhuizen zijn altijd in ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de wijzigingen in de gezondheidszorg. Ook het OLVG-ziekenhuis is volop in ontwikkeling. Zo heeft het OLVG-ziekenhuis plannen om uit te gaan breiden. Hiervoor zal eerst een ruimtelijk onderzoek worden verricht.

Omdat de hiervoor beschreven ontwikkeling op dit moment nog niet concreet genoeg is, is in het voorliggende bestemmingsplan voor het OLVG uitgegaan van de bestaande situatie. Wel is er rekening gehouden met enige flexibiliteit binnen het bouwvlak doordat er een maximum bebouwingspercentage is gehanteerd. Het maximum bebouwingspercentage is gebaseerd op de bestaande situatie maar door een maximum bebouwingspercentage is een “verschuiving” van bebouwing mogelijk binnen het bouwvlak. Voor de maximale bouwhoogte is grotendeels uitgegaan van de maximale bouwhoogtes volgens het geldende bestemmingsplan. Alleen voor de momenteel onbebouwde delen en aan de noordwestzijde (hoek Camperstraat-Ruyschstraat) is iets hogere bebouwing toegestaan. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 2). Daaruit blijkt dat een maximale bouwhoogte van 14 meter in de zone rondom de hoogbouw qua schaduwwerking geen significante gevolgen voor omliggende bebouwing heeft.

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan biedt het bestemmingsplan slechts beperkte uitbreidingsruimte. Planologisch gezien is er geen sprake van een ontwikkeling.

### Blasiusstraat 92-122

Ter plaatse van Blasiusstraat 92-122 is vernieuwbouw met behoud van de voorgevels voorzien. De nieuwbouw zal grotendeels binnen de bestaande rooilijnen en bestaande hoogtes worden gerealiseerd. Er zullen onder meer liften en enkele bedrijfsruimtes worden gerealiseerd.

Voor het project is recent een separate planologische procedure gevoerd en er is inmiddels gestart met de bouwwerkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan is voor de Blasiusstraat 92-122 uitgegaan van de voorgenomen herontwikkeling zoals die door middel van de planologische procedure mogelijk is gemaakt.

### Dubbeltjespanden Mauritskade 29-54

De dubbeltjespanden aan de Mauritskade 29-54 zullen worden gerenoveerd. Daarbij zullen de bestaande panden worden vergoot met éénlaagse uitbouwen tot aan de achterzijde van de perceelgrenzen. Op de uitbouwen zullen dakterrassen worden gerealiseerd.

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend en Bureau Monumenten en Archeologie heeft ingestemd met het renovatie/uitbreidingsplan. In het bestemmingsplan is daarom rekening gehouden met het renovatie/uitbreidingsplan.





Eerste Oosterparkstraat 88-126 en Tweede Oosterparkstraat 35-47 (project O.21), Tweede Oosterparkstraat 33

Met de voorziene sloop/nieuwbouwplannen van de bedrijfsruimten en woningen aan de Eerste Oosterparkstraat 88-126 en Tweede Oosterparkstraat 35-47 (het project O21), wordt uitvoering gegeven aan de beleidswens om het winkelkarakter van de Eerste Oosterparkstraat en de woonkwaliteit en diversiteit in de Oosterparkbuurt te versterken. Aan de Eerste Oosterparkstraat worden in de plint nieuwe winkelunits en een supermarkt gerealiseerd, met daarboven woningen. In de Tweede Oosterparkstraat zijn woningen, al dan niet in combinatie met bedrijfsruimte, voorzien.



*Afbeelding: enkele bestaande panden in project O.21*

Op 6 juni 2008 heeft de Stadsdeelraad ingestemd met de voorgestelde aanpak van het project O21. Daarmee is ingestemd met de vervanging van de bedrijfsruimten en woningen door nieuwbouw volgens voorgesteld programma, waarbij de nieuwe gevels aan de Eerste Oosterparkstraat worden ontworpen in de architectuur van de te slopen panden.

Omdat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling nog niet volledig is onderzocht, is in het voorliggende bestemmingsplan voor project O21 uitgegaan van de bestaande situatie, waarbij wel rekening is gehouden met de mogelijke vervanging van de achtergevel van de Tweede Oosterparkstraat 41-47, in geval onverhoopt blijkt dat nieuwbouw voor deze panden geen mogelijkheid is.

Kastanjehof

In het kader van de woonservicewijk hebben diverse partijen de wens om in het zorgcentrum Kastanjehof een horecavoorziening zonder terras te realiseren. Onderzocht wordt hoe deze wens kan worden ingepast.

Omdat de hiervoor beschreven ontwikkeling op dit moment nog niet concreet genoeg is, is in het voorliggende bestemmingsplan voor de Kastanjehof uitgegaan van de bestaande situatie.



### Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-203

De panden Derde Oosterparkstraat 4-14 en de panden Vrolikstraat 181-193 zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De panden Vrolikstraat 195-203 zullen behouden blijven.

In de nieuwbouw komen 28 woningen, variërend in grootte van 56 m<sup>2</sup> tot 114 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Door de nieuwe woningen dan wel renovatie wordt de kwaliteit van de woonvoorraad verbeterd. Naast woningen is er ook ruimte voor een Gezondheidszorg Onder Eén Dak (GOED) op de eerste twee bouwlagen aan de Vrolikstraat. Het gaat om circa 680 m<sup>2</sup> voor huisartsen uit de Oosterparkbuurt, een apotheek, mogelijk logopedie en andere eerstelijns disciplines. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan betere huisvesting van bestaande voorzieningen in de Oosterparkbuurt. Ook wordt er mogelijk een (geheel verdiepte) parkeergarage gerealiseerd met circa 30 plaatsen onder de nieuwbouw en de binnentuin. Daarmee wordt dan een bijdrage geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk op straat.

Er is een ontwerp gemaakt voor het nieuwbouwplan. Voor het project is recent een separate planologische procedure gevoerd en er is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. In het voorliggende bestemmingsplan is voor de Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-203 uitgegaan van de voorgenomen herontwikkeling zoals die door middel van de planologische procedure mogelijk is gemaakt.

### Derde Oosterparkstraat 44-66 en Vrolikstraat 245-251

De woningen worden momenteel gesloopt en zullen worden vervangen door nieuwbouw. In de vervangende nieuwbouw komt een half ondergrondse parkeergarage voor eigen gebruik. In de plint komen bedrijfsruimtes en woningen terwijl op de verdiepingen woningen komen die door een lift zullen worden ontsloten. Aan de Vrolikstraat komen op de begane grond twee rolstoelgeschikte woningen.

Door de nieuwe woningen wordt de kwaliteit van de woonvoorraad verbeterd.

In 2010 is vrijstelling ex artikel 19 WRO en een bouwvergunning/omgevingsvergunning verleend. In het bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen.

### Derde Oosterparkstraat 145-149

De panden Derde Oosterparkstraat 145-149 zijn gesloopt. Op de plek van de gesloopte panden komen koopwoningen die met een lift zullen worden ontsloten. De naastgelegen panden aan de Derde Oosterparkstraat 115-143 zijn recentelijk gerenoveerd.

Er is een bouwvergunning/omgevingsvergunning verleend voor de panden Derde Oosterparkstraat 145-149. In het bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen.

### Derde Oosterparkstraat 248 en Kastanjeplein 168-194

De woningen zullen worden gerenoveerd en samengevoegd. Tevens zal er funderingsherstel plaatsvinden. In het souterrain komen twee fietsenstallingen (buurt en eigen gebruik).



De ontwikkeling Derde Oosterparkstraat 248 en Kastanjeplein 168-194 is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

### Derde Oosterparkstraat 360

Naar aanleiding van het Onderwijshuisvestingsplan worden de mogelijkheden onderzocht om de school uit te breiden van 2 bouwlagen in de huidige situatie naar 3 in de toekomst.



*Afbeelding: school Derde Oosterparkstraat 210-220*

Omdat de hiervoor beschreven ontwikkeling op dit moment nog niet concreet genoeg is, is in het voorliggende bestemmingsplan voor de Derde Oosterparkstraat 360 uitgegaan van de bestaande situatie.

### Eikenweg 74

Ten zuiden van Eikenweg 72 is recent een woongebouw met 6 appartementen gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen.

### Aangepaste woningen

Om het zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking te bevorderen zullen er op diverse plekken in het stadsdeel aangepaste woningen worden gerealiseerd. Op dit moment is nog niet bekend waar deze aangepaste woningen moeten komen.

Indien de aangepaste woningen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd is er veelal een aanpassing van het gebouw nodig, zoals het plaatsen van een lift of dieper maken van de woning. Hiermee is in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden (algemene afwijkingsregels).

## **4.2 Woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint**

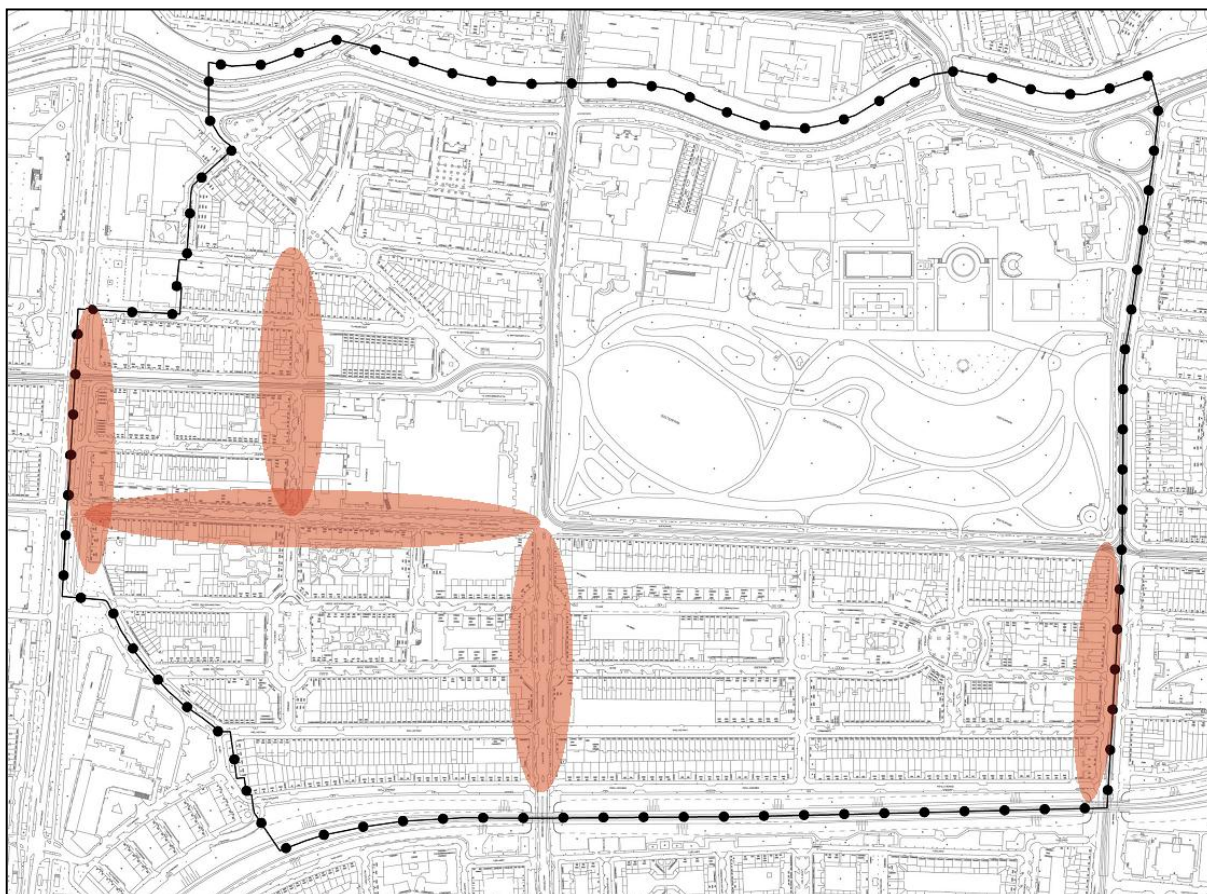
In deze paragraaf worden de uitgangspunten weergegeven die in het bestemmingsplan van toepassing zijn op het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint. In tegenstelling



tot het Plan van Aanpak wordt daarbij geen onderscheid meer gemaakt tussen het gebied met hoofdzakelijk winkels in de plint en het (overige) gebied met diverse niet-woonfuncties in de plint. In het Plan van Aanpak was voorgesteld om het gebied met hoofdzakelijk winkels in de plint (Beukenweg, de Camperstraat, de Eerste Oosterparkstraat en de Linnaeusstraat) zodanig te bestemmen dat detailhandel expliciet was beschermd. Inmiddels is dat standpunt losgelaten omdat met de realisatie van het nabijgelegen Oostpoort een aanzienlijk winkeloppervlak aan het winkelareaal van Oost zal worden toegevoegd. Ook is er de laatste jaren sprake van veranderd winkelgedrag (o.a. internetwinkelen) en is het streven van het stadsdeel om bepaalde gebieden in het kader van deregulering flexibel te bestemmen. Ook het winkelgebied in de Oosterparkbuurt is daarom flexibel bestemd, net als het gebied met diverse niet-woonfuncties in de plint.

Voor de Oosterparkbuurt geldt het volgende:

1. Ter plaatse van de hoofdassen Beukenplein, Beukenweg, Camperstraat (tussen Eerste Oosterparkstraat en Ruyschstraat), Eerste Oosterparkstraat, Linnaeusstraat en Wibautstraat zal in de plinten hoofdzakelijk worden uitgegaan van niet-woonfuncties.
2. In de overige woonwerkgebieden wordt voor de plinten uitgegaan van een gemengd gebied met enkele niet-woonfuncties (zie 4.3).



*Afbeelding: woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint*





Ten aanzien van de Beukenplein, Beukenweg, Camperstraat (tussen Eerste Oosterparkstraat en Ruyschstraat), Eerste Oosterparkstraat, Linnaeusstraat en Wibautstraat wordt van het volgende uitgegaan:

1. De begane grond, de kelder en het souterrain zijn bestemd voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Voor deze niet-woonfuncties kan onbeperkte uitwisseling van functies plaatsvinden, met uitzondering van horeca. Dat betekent bijvoorbeeld dat een niet-woonfunctie die nu in gebruik is als kantoor zonder dat enige nadere procedure behoeft te worden gevolgd kan worden gebruikt voor detailhandel.
2. Horeca is vastgelegd op de bestaande adressen. Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen kan wenselijk zijn om de aantrekkingskracht van het woonwerkgebied te versterken maar het zou ook kunnen leiden tot een ongewenste verstoring van de detailhandelstructuur. Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen is daarom alleen in bepaalde straten mogelijk, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Het gaat daarbij om de realisatie van enkele extra horeca III-vestigingen in Wibautstraat en enkele extra horeca IV-vestigingen op de Mauritskade en in de Wibautstraat. In de andere gebieden kan het aantal horeca-vestigingen niet toenemen (met uitzondering van het Beukenplein, zie navolgende). Een verplaatsing van horeca is in het gehele woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint alleen mogelijk indien er toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Ook hierbij geldt dat er geen sprake mag zijn van een ongewenste aantasting van de detailhandelstructuur. Omdat de wijzigingsbevoegdheid ook betrekking kan hebben op horeca III-vestigingen (café's) dient ook goed te worden gekeken of een verplaatsing niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horecavestigingen.
3. Om een horecacuster op het Beukenplein mogelijk te maken is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor extra horecavestigingen van maximaal 300 m<sup>2</sup> op het Beukenplein.
4. Bij detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is ondergeschikte horeca na afwijking mogelijk gemaakt conform het stadsdeelbeleid. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zullen objectieve criteria uit de horecanota worden gehanteerd, zoals een maximum oppervlak, geen aparte ingang voor het horecadeel, openingstijden conform de hoofdactiviteit, etc.
5. Belwinkels, internetcafés en geldwisselkantoren zijn in het woonwerkgebied niet wenselijk en daarom niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande vestigingen van belwinkels en internetcafés. Voor deze bestaande vestigingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een functiewijziging naar een andere niet-woonfunctie.
6. Bestaande woningen op de begane grond zijn conform de huidige situatie bestemd waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van een functiewijziging naar een niet-woonfunctie.
7. Op de bovengelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan, met uitzondering van bestaande niet-woonfuncties (zoals bij een tweetal panden op de Linnaeusstraat).
8. Het maximum bruto vloeroppervlak voor detailhandelsvestigingen en dienstverleningsvestigingen bedraagt 300 m<sup>2</sup>. Bestaande vestigingen die groter zijn, zijn positief bestemd en op adres vastgelegd. Om enige schaalvergroting mogelijk te maken is, na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, een supermarktvestiging met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan dan wel een maximaal aantal detailhandelsvestigingen en dienstverleningsvestigingen met een maximum bruto





## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

vloeroppervlak van 800 m<sup>2</sup> of 600 m<sup>2</sup> (in geval van de Wibautstraat). Verplaatsing van een bestaande grotere vestiging is alleen mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

9. Voor overige niet-woonfuncties (zoals bedrijven en kantoren) geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>. Bestaande vestigingen die groter zijn, zijn conform de bestaande situatie vastgelegd op het bestaande adres. Ook hier is enige schaalvergroting mogelijk (tot 300 m<sup>2</sup>) na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of is een verplaatsing van een bestaande grotere vestiging mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
10. Om te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een hotel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
11. Om bij leegstand van een gebouw te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een culturele instelling of een culturele ondernemer (zoals museum of atelier) als gebruiker is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Afbeelding: detailhandel Beukenweg

### 4.3 Gemengd woonwerkgebied

In deze paragraaf worden de uitgangspunten weergegeven die in het bestemmingsplan van toepassing zijn op het gemengd woonwerkgebied.

Voor het gemengd woonwerkgebied in de Oosterparkbuurt wordt van het volgende uitgegaan:

1. Alle bestaande niet-woonfuncties op de begane grond in het woonwerkgebied zijn op adres vastgelegd. Het gebruik als wonen op de begane grond is ter plaatse van deze niet-woonfuncties in principe niet mogelijk.
2. De functie van bestaande niet-woonfuncties in woongebouwen kan alleen worden gewijzigd door middel van de wijzigingsbevoegdheid, zodat (alsnog) het gebruik als wonen ter plaatse mogelijk wordt gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast indien het stadsdeel medewerking wil verlenen aan de functiewijziging. Per geval kan het stadsdeel een afweging maken over de wenselijkheid.
3. Wonen is, buiten de bestaande en op adres vastgelegde niet-woonfuncties, verder overal toegestaan.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

4. Voor de niet-woonfuncties in woongebouwen kan een onbeperkte uitwisseling van functies plaatsvinden, met uitzondering van horeca, belwinkels en geldwisselkantoren. Dat betekent bijvoorbeeld dat een niet-woonfunctie die nu in gebruik is als kantoor zonder dat enige nader procedure behoeft te worden gevolgd kan worden gebruikt voor detailhandel.
5. Omdat detailhandel een belangrijke rol vervult in het gemengde woonwerkgebied is daar waar nu detailhandel is gevestigd geen andere niet-woonfunctie toegestaan, tenzij toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien een detailhandelsvestiging geruime tijd leegstaat (meer dan een jaar).
6. Per straat is een toename van het aantal niet-woonfuncties mogelijk gemaakt, met uitzondering van horeca, belwinkels en geldwisselkantoren. De toename kan worden gerealiseerd ter plaatse van bestaande woningen.
7. Voor horeca is uitgegaan van de in de Horecanota genoemde horecacategorie IV. Indien er in de bestaande situatie andere horecacategorieën in het woonwerkgebied voorkomen dan zijn deze vastgelegd op het bestaande adres. Op deze adressen is daarnaast ook het gebruik als horeca IV toegestaan.
8. Voor de niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>. De bestaande vestigingen die groter zijn, zijn positief bestemd en op adres vastgelegd. Verplaatsing van grotere vestigingen is alleen mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
9. Om enige schaalvergroting mogelijk te maken is, na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, een maximum aantal bedrijven en kantoren met een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> toegestaan.
10. Om te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een hotel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
11. Om bij leegstand van een gebouw te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een culturele instelling of een culturele ondernemer als gebruiker is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



*Afbeelding: niet-woonfunctie in het gemengd woonwerkgebied*

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan zijn er in het gemengd woonwerkgebied minder niet-woonfuncties in de plinten mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het geldende



bestemmingsplan dient daarbij te worden opgemerkt dat een groot deel van de bebouwing als uit te werken bestemming is bestemd. Door deze uitwerkingsbevoegdheid is de verankering van de niet-woonfuncties in het geldende bestemmingsplan nog niet uitgekristalliseerd.

#### **4.4 Overige uitgangspunten**

##### Flexibiliteit

Om te voorkomen dat er voor kleinschalige en gewenste ontwikkelingen een separate bestemmingsplanprocedure moet worden gevoerd is er in het voorliggende bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit toegepast door middel van binnenplanse afwijkingen (voorheen bekend als vrijstelling of ontheffing) of een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat daarbij onder meer om het vergroten van de bouwdiepte van panden.

##### Milieuzonering

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met milieuzonering. Dat houdt in dat bedrijfstypen die gezien hun bedrijfsvoering en eventuele milieuoverlast die daarmee gepaard kan gaan niet toegestaan zijn nabij woningen, behoudens bestaande gevallen. Voor het bestemmingsplan is qua milieuzonering uitgegaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging van de VNG. De bestaande bedrijven die niet voldoen aan de gestelde regels zijn conform de bestaande situatie op het huidige adres vastgelegd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat het toegestane afwijkende gebruik ten behoeve van een hogere milieucategorie kan worden geschrapt indien het betreffende bedrijf van de locatie is verdwenen.

##### Openbare ruimte

In een buurt als de Oosterparkbuurt dienen delen van de openbare ruimte na verloop van tijd te worden heringericht. Momenteel zijn er, op het Boerehaaveplein en Beukenplein na, nog geen concrete plannen voor herinrichting van de openbare ruimte in de Oosterparkbuurt maar er zijn wel gesprekken gaande tussen corporaties en het stadsdeel. Deze gesprekken hebben ook betrekking op binnenterreinen. Om eventuele toekomstige herinrichting van de openbare ruimte in zekere mate mogelijk te maken is de openbare ruimte enigszins flexibel bestemd. Dat houdt in dat de openbare ruimte als verkeer is bestemd, waarbij geen onderscheid is gemaakt tussen rijwegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, trottoirs, etc. Pleinen en andere wat grotere autovrije gedeeltes zijn apart bestemd. Het Oosterpark en grotere structurerende groenstroken, zoals bij het spoortalud, zijn als groen bestemd. Bestaande en toekomstige speelvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen diverse bestemmingen. Speelvoorzieningen zijn, indien deze lager zijn dan 4 meter, vergunningsvrij en worden derhalve niet getoetst aan een bestemmingsplan.

##### Binnenterreinen

Op de binnenterreinen wordt geen bebouwing toegestaan, behoudens bestaande bebouwing, vergunningsvrije bouwwerken en uitbouwen van bedrijfspanden in sommige tuinen in het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint. De meeste tuinen in het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint zijn in de huidige situatie al geheel of



grotendeels bebouwd. Het stadsdeel wil andere ondernemers binnen de bestemming “Centrum” dezelfde bouwmogelijkheden geven zodat in sommige gevallen uitbreiding mogelijk is. De niet-woonfuncties spelen een belangrijke rol in de levendigheid van de Oosterparkbuurt. Vandaar dat eenlaagse uitbouwen ter plaatse van de gehele tuin van het bedrijfspand zijn toegestaan. Voor sommige bedrijfspanden levert dat daarmee geen uitbreiding op omdat de tuin nu ook al volledig bebouwd is maar voor andere bedrijfspanden betekent dat wel een mogelijkheid om het bedrijfspand verder te vergroten. Doordat de uitbouwmogelijkheid eenlaags is, is er nauwelijks sprake van schaduwwerking en daglichtbeperking. Bovendien kunnen de tuinen vergunningsvrij ook al deels bebouwd worden zodat de gevolgen ten aanzien van schaduwwerking en daglichtbeperking beperkt zijn.

### Bescherming bestaande panden

Omdat bepaalde panden een belangrijke bijdrage aan de beeldkwaliteit in de buurt leveren is er in het bestemmingsplan ter handhaving en ter bescherming van de verwezenlijkte bestemming een sloopvergunningstelsel opgenomen als bedoeld in artikel 3.3 van de Wro. Daardoor is het slopen van bebouwing alleen toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur hiervoor een vergunning heeft verleend.

Het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel is gezien de aanwezige kwaliteit van de bebouwing in de Oosterparkbuurt wenselijk. Dit vloeit voort uit de heden lopende inventarisatie (door Bureau Monumenten & Archeologie, BMA) en vastgesteld beleid (Nota toekomst met geschiedenis, zie paragraaf 3.5). Voor de bebouwing die niet is aangemerkt als behoudenswaardige bebouwing dan wel bebouwing met een behoudenswaardige straatwand geldt dat sloop niet wenselijk is wanneer er niet direct zicht is op de nieuwe ontwikkeling (doordat er bijvoorbeeld nog geen omgevingsvergunning is verleend, zie jarenlange kaalslag op de hoek Tilanusstraat-Camperstraat). Voor deze bebouwing geldt dat een sloopvergunningstelsel gewenst is ter voorkoming van kaalslag.

### Bescherming monumentale bomen van nationaal belang

In en rond het Oosterpark staan vele bomen, circa 1.350 in totaal. Bomen zijn belangrijk voor het stadsdeel en een aantal bomen in het Oosterpark is voor stadsdeelbegrippen zelfs bijzonder te noemen. Deze bijzondere bomen, 69 in totaal, zijn opgenomen in de Monumentale Bomenlijst van het stadsdeel. Een deel van de bomen in het Oosterpark is zelfs van nationaal belang. Deze Nationaal Monumentale Bomen zijn opgenomen in het Landelijk Register dat door de Bomen Stichting wordt bijgehouden. Het stadsdeel heeft de van Nationaal belang zijnde Monumentale Bomen in het Oosterpark, zover de exacte locatie van deze bomen bekend is, expliciet in de planverbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding ‘monumentale boom’. Ter plaatse van de aanduiding zijn ter bescherming van de monumentale bomen in principe geen bouwwerkzaamheden toegestaan. Voor aanlegwerkzaamheden gelden ook bepaalde randvoorwaarden.

De aanduiding in de planverbeelding correspondeert met de kroongrootte van de betreffende bomen plus een groeimarge van 4 meter.



## **5. MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Geluid**

#### Wegverkeersgeluid

Conform de Wet geluidhinder is het verplicht om akoestisch onderzoek uit te voeren, indien in het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) mogelijk worden gemaakt die binnen de geluidzone van een weg vallen. Voor het akoestisch onderzoek zijn alleen de wegen van belang waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30-kilometerzones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

De maximaal toelaatbare grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Als de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 48 dB moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Er kan ontheffing worden verleend tot 53 dB (in geval van buitenstedelijke wegen) dan wel 63 dB (ingeval van binnenstedelijke wegen). Hiervoor dient een akoestische procedure doorlopen te worden.

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven is er een aantal fysieke ontwikkelingen dat door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt:

- Mauritskade 57 en 61: ter plaatse van Mauritskade 57 is woonzorg toegestaan. Woonzorg kent verschillende verschijningsvormen, waarbij het wonen ondergeschikt is aan de zorg. Omdat woonzorg kan plaatsvinden in een (gedeelte van een) woning of een ander geluidsgevoelig gebouw, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In Mauritskade 61 is geen geluidsgevoelige functie toegestaan.
- Dubbeltjespanden Mauritskade 29-54: er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is niet nodig.
- Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-193: de bestaande woningen worden vervangen door nieuwe woningen. Daarbij wordt binnen de bestaande rooilijnen gebouwd, de bouwhoogte is nagenoeg gelijk en in de nieuwe situatie is het aantal woningen lager dan in de huidige situatie. Akoestisch onderzoek is niet nodig.
- Derde Oosterparkstraat 248 en Kastanjeplein 168-194: er worden woningen samengevoegd en gerenoveerd. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ten behoeve van het toestaan van woonzorg in Mauritskade 57 is door Arcadis een akoestisch onderzoek verricht (d.d. augustus 2011, zie bijlage 3). Daarbij is ook gekeken naar de geluidsbelasting ter plaatse van Mauritskade 61. Voor de beide panden is het wegverkeer van de Mauritskade en de 's-Gravensandestraat van belang voor de beoordeling van de geluidsbelasting op de gevels. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Mauritskade ter plaatse van Mauritskade 57 lager dan ten hoogst toelaatbare grenswaarde zal zijn aangezien de maximale geluidsbelasting 46 dB bedraagt. De geluidsbelasting ter plaatse van Mauritskade 61 is maximaal 59 dB en daarmee hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Het verkeer op de 's-Gravensandestraat leidt niet tot een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting bij Mauritskade 57 en 61. Uit het akoestisch onderzoek blijkt daarmee dat geluidsgevoelige functies vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk zijn ter





plaats van Mauritskade 57. Voor Mauritskade 61 geldt dat geluidsgevoelige functies mogelijk zijn indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk zijn of onvoldoende geluidsreductie opleveren en nadat hogere grenswaarden zijn vastgesteld.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming “Wonen” waardoor wonen in de eerste bouwlaag op bepaalde plekken mogelijk wordt gemaakt, terwijl daar nu geen woonfunctie in de eerste bouwlaag aanwezig is. In het akoestisch onderzoek van M+P Raadgevende ingenieurs B.V. (d.d. november 2011, zie bijlage 4) is gekeken naar de wijzigingsbevoegdheid. In het onderzoek is aan de hand van onder meer verkeersintensiteiten (inclusief stadstram) berekend hoeveel de geluidbelasting bedraagt op de betreffende gevels. Uit deze berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting in een aantal gevallen de maximaal toelaatbare grenswaarde overschrijdt, maar dat in de meeste gevallen wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Omdat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk zijn of onvoldoende geluidsreductie opleveren, zal er voor de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere grenswaarde voor de betreffende gevallen worden vastgesteld door het Dagelijks Bestuur.

Er zijn in totaal elf adressen (aan het Oosterpark) waar de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Omdat er geen maatregelen mogelijk zijn waardoor de geluidsbelasting lager dan de maximale ontheffingswaarde zal worden, is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor deze adressen niet toegestaan.

### Spoorweggeluid

De geluidszone van het gedeelte van de spoorweg tussen de stations Muiderpoort en Amstel bedraagt 400 meter. De Oosterparkbuurt ligt daardoor voor een gedeelte binnen de geluidscontour van de spoorweg.

Conform de Wet geluidhinder is voor nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek verplicht wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies binnen een geluidszone van een spoorweg zijn geprojecteerd. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige functies bedraagt 55 dB (in geval van woningen). Indien de geluidsbelasting hoger is kan ontheffing worden verleend tot maximaal 68 dB.

Voor de in paragraaf 4.1 genoemde ontwikkelingen geldt, net als bij wegverkeersgeluid, dat akoestisch onderzoek alleen noodzakelijk is voor een deel van de woonfuncties die in de eerste bouwlaag van de bestemming “Wonen” mogelijk worden gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van deze wijzigingsbevoegdheid is in november 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M+P Raadgevende ingenieurs B.V. (zie bijlage 4). In dit onderzoek is aan de hand van onder meer spoorwegintensiteiten berekend hoeveel de geluidbelasting bedraagt op de betreffende gevels. Ten aanzien van spoorwegintensiteiten zijn daarbij twee varianten aangehouden: één gegenereerd uit het akoestisch spoorboek voor Windows AsWin 2009 en één prognose afkomstig uit een akoestisch onderzoek dat in opdracht van railinfrastructuurbeheerder Pro Rail B.V. is gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde niet overschrijdt. Dat geldt voor beide spoorwegintensiteitvarianten.



### Industriegeluid

De Oosterparkbuurt ligt buiten de invloedssfeer van gezoneerde bedrijfsterreinen met geluidsveroorzakende bedrijven. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet aan de orde.

### Luchtvaartgeluid

Binnen de 20-Ke contour van Schiphol zijn in principe geen nieuwe uitleglocaties toegestaan. Een uitleglocatie is een bouwlocatie van een bouwgemeente die in de bijlage bij het VINEX-akkoord als uitleglocatie is aangewezen of die in de toekomst wordt aangewezen. Het plangebied ligt buiten de 20-Ke contour van Schiphol en het bestemmingsplan maakt geen uitleglocaties mogelijk. Voor het overige ten aanzien van vliegtuiglawaai is het Luchthavenindulingsbesluit toetsingskader. Zie in dat verband hoofdstuk 6.

### Cumulatieve geluidbelasting

Indien de voorkeurgrenswaarde van meer dan twee geluidsbronnen (bijvoorbeeld zowel spoorweg- als wegverkeerslawaai) wordt overschreden moet op grond van artikel 157 van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting in de overwegingen worden betrokken. Dit is in het plangebied niet aan de orde.

## **5.2 Bodem**

Het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt voorziet niet in nieuwe woon- of andere gebouwde bestemmingen. Bij eventuele sloop/nieuwbouw is in ieder geval een historisch bodemonderzoek aan de orde. Afhankelijk van de resultaten is eventueel een verkennend onderzoek of meer vereist, waarbij wordt verkend of rekening moet worden gehouden met saneringen.

Voor de woningrenovatie aan de Derde Oosterparkstraat 248 geldt dat een bodemonderzoek niet nodig is aangezien er geen bodemingrepen zullen plaatsvinden en het gebruik niet zal wijzigen.

Voor het sloop-nieuwbouwproject Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-193 is (historisch) bodemonderzoek verricht. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie verdacht is waardoor een verkennend bodemonderzoek nodig is om de mate van verontreiniging vast te stellen. Inmiddels is een dergelijk onderzoek in november 2010 uitgevoerd door bodemkwaliteitsbureau Grondslag B.V. (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de huidige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Een bodemsanering is daarom noodzakelijk voorafgaand aan nieuwbouw. Aanbevolen wordt om de verontreiniging via de richtlijnen van het 'Besluit Uniforme Saneringen' (BUS) te saneren. Verder aanvullend bodemonderzoek wordt niet aanbevolen. De grond zal worden gesaneerd, dit is onderdeel van de bouwplanuitwerking.



### 5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, incl. alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de luchtkwaliteitseisen dient de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, te worden betrokken in de afwegingen.

Het effect van het plan op de luchtkwaliteit hangt direct samen met de potentiële verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een significante verkeerstoename aangezien hoofdzakelijk uit wordt gegaan van de bestaande situatie. In het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt rekening gehouden met een beperkt aantal fysieke ontwikkelingen (zie paragraaf 4.1). Deze ontwikkelingen leiden niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

Blijkens het rapport 'Berekeningen luchtkwaliteit Amsterdam 2008 (15 juli 2010, zie bijlage 6) wordt op de omliggende wegen van het plangebied momenteel voldaan aan de toepasselijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal de komende jaren door het treffen van diverse maatregelen (actieplan luchtkwaliteit) verder verbeteren. Daarnaast geldt dat een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. In paragraaf 4.2 en 4.3 is beschreven dat er binnen het plangebied enkele nieuwe niet-woonfuncties mogelijk worden gemaakt, ter vervanging van bestaande woningen. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van deze nieuwe niet-woonfuncties zal samen met de mogelijk gemaakte herontwikkelingen aanzienlijk lager zijn dan het aantal verkeersbewegingen als gevolg van 1.500 nieuwe woningen of 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte nieuwe kantoren. De nieuwe niet-woonfuncties en de mogelijk gemaakte herontwikkelingen zijn daarom aan te merken als 'Niet in betekende mate'.



Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen zoals die zijn voorzien in dit bestemmingsplan zijn aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is daardoor geen belemmering voor de projecten vanwege luchtkwaliteit.

Sinds 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit besluit houdt in dat er een bouwverbod geldt indien er op locaties die op minder dan 300 meter van een rijksweg of 50 meter vanaf een provinciale weg zijn gelegen, indien er sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden en voor zover het gevoelige bestemmingen betreft (gebouwen ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen, bejaardenhuizen of een gebouw dat is bedoeld als een combinatie van deze functies). In of nabij het plangebied zijn geen rijkswegen of provinciale wegen aanwezig. Het Besluit gevoelige bestemmingen heeft derhalve geen gevolgen voor de Oosterparkbuurt.

Het College van Burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Deze richtlijn geldt voorts nog niet voor ruimtelijke projecten die vallen onder de bevoegdheid van de stadsdelen, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen.

De Oosterparkbuurt ligt in de nabijheid van drie stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal (namelijk de Wibautstraat, de Mauritskade en de Linnaeusstraat). In de eerste lijnsbebouwing van de deze straten zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen geprojecteerd zodat het bestemmingsplan in lijn is met de gemeentelijke richtlijn.

## **5.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijhorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, ministerie van VROM 2004) dan wel het Vuurwerkbesluit in geval van inrichtingen voor het opslaan of bewerken van professioneel en consumentenvuurwerk. De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgesteld in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt de AMvB buisleidingen (1 januari 2011).

Externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit; het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijke vastgestelde grenswaarde van maximaal  $10^{-6}$  per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.



Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1" geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans aanvaardbaar is.

### Inrichtingen

Artikel 8 en 12 van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) schrijven voor dat bij een ruimtelijk besluit als een bestemmingsplan getoetst moet worden aan normen voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van activiteiten bij risico-inrichtingen. Het plangebied van bestemmingsplan Oosterparkbuurt bevindt zich niet binnen het invloedsgedebied van risicobedrijven als bedoeld in het BEVI. Daarnaast is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het BEVI, toe te staan. Volgens artikel 3 lid 2 van het BEVI is het BEVI daarom niet van toepassing op het ruimtelijk besluit en is onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen derhalve niet noodzakelijk.

Op het adres Eerste Oosterparkstraat 128A zal opslag tot 1.000 kg consumentenvuurwerk gaan plaatsvinden. In het Vuurwerkbesluit zijn eisen ten aanzien van de opslag van vuurwerk opgenomen. Ook volgt uit het besluit dat woningen zijn toegestaan boven de ruimte waarin de opslag plaatsvindt.

### Transport gevaarlijke stoffen

De circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNGS) schrijft in paragraaf 6.1.2 voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico indien het besluit betrekking heeft op een plan dat is gelegen binnen 200 meter vanaf de infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In of nabij het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg getransporteerd. Het projectgebied is wel gelegen binnen de zone van 200 meter van de spoorweg tussen de stations Muiderpoort en Amstel. Over deze spoorweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het bevoegd gezag dient bij de (ruimtelijke) besluitvorming de hoogte van de het groepsrisico's te verantwoorden indien er sprake is van (significatie) toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er dient dan inzichtelijk te worden gemaakt op welke basis een bepaald groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht. Dit wordt verantwoording van het groepsrisico genoemd.

In juni 2010 is door adviesbureau AVIV B.V. een onderzoek naar externe veiligheid gedaan in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen via de spoorlijn tussen de stations Amsterdam Amstel en Amsterdam Muiderpoort (zie bijlage 7). Uit de berekeningen blijkt het volgende:





## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet leidt tot een contour voor de grenswaarde van  $1.0 \cdot 10^{-6}$  / jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering;
- Het groepsrisico als gevolg van het gerealiseerde vervoer in 2008 is ongeveer 0.005 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde;
- Voor het geschatte toekomstig transport in 2020 neemt het groepsrisico in geval van brandbaar gas in zogenaamde bloktreinen (risico-arm transport) toe ten opzichte van de huidige situatie maar het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet (ongeveer 0,28 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde);
- Voor het geschatte toekomstig transport in 2020 neemt het groepsrisico in geval van brandbaar gas in zogenaamde bonte treinen (niet risico-arm transport) toe waarbij het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt (5,98 keer de oriëntatiewaarde). Deze forse toename van het groepsrisico is een gevolg van de aanname dat er in de toekomst jaarlijks 600 spoorketelwagens met brandbaar gas zullen worden vervoerd in bont samengestelde treinen.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan Oosterparkbuurt niet leidt tot een wijziging van het groepsrisico omdat binnen de zone rond de spoorweg geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan die een significante toename van de personendichtheid tot gevolg hebben. De veranderingen in het groepsrisico worden veroorzaakt door de veranderingen in de transportintensiteit. De aanname/prognose van de transportintensiteit en het hierdoor veroorzaakte groepsrisico zijn gebaseerd op het indertijd in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor.

Inmiddels is het zo dat de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, IPO en VNG tijdens overleg met de ministers van Verkeer en Waterstaat en VROM op 8 juli 2010 op hoofdlijnen hebben ingestemd met het Rijksontwerp Basisnet Spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Rijksontwerp voor Basisnet Spoor:

- maakt alle nu verwachte toekomstige vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk, soms via andere routes, en in veiliger treinsamenstelling;
- maakt alle nu verwachte toekomstige bebouwingsplannen langs het spoor mogelijk;
- vergt een beperkt aantal saneringen van kwetsbare objecten (woningen) en;
- doet de groepsrisico's langs het spoor sterk in omvang afnemen.

Het Basisnet Spoor bevat voor elk spoortraject een risicoplaafond voor gevaarlijke stoffen. Het Rijksontwerp voor Basisnet Spoor betekent eveneens dat uit kan worden gegaan van een veilige samenstelling van goederenwagens, dat wil zeggen bloktreinen (risico-arme treinen). Het hiervoor beschreven onderzochte scenario van brandbaar gas in bonte treinen is daarmee niet meer aan de orde. Er zal ter plaatse van plangebied Oosterparkbuurt in de toekomst dus geen sprake zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan zelf leidt niet tot een wijziging van het groepsrisico en er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Vanwege de toename van het groepsrisico als gevolg van de (te verwachten en toekomstige) veranderingen in de transportintensiteit is het noodzakelijk om een verantwoordingsparagraaf (zie bijlage 8) op te stellen zodat externe veiligheid is betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.



## Gasleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van hogedrukaardgasleidingen. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

## **5.5 Fysieke veiligheid**

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Enkele relevante onderdelen van fysieke veiligheid zijn:

1. kwetsbare bestemmingen met minder zelfredzame personen (zoals ziekenhuizen, zorginstellingen, kinderdagverblijven en basisscholen);
2. aanwezige risicobronnen;
3. bereikbaarheid;
4. bluswatervoorziening;
5. mogelijkheden om veiligheidsbewustzijn en zelfredzaamheid van burgers te vergroten.

Ad 1 (kwetsbare bestemmingen): momenteel zijn in het plangebied een aantal kwetsbare bestemmingen aanwezig. Dit zijn functies waar de aanwezigen in de situatie van een ongeval minder zelfredzaam zijn. Minder zelfredzame personen zijn kinderen, ouderen, gehandicapten en zieken. In de Oosterparkbuurt zijn het OLVG-ziekenhuis en zorgcentrum De Kastanjehof gevestigd, evenals een aantal voorscholen/basisscholen en kinderdagverblijven. De meeste van deze voorzieningen bevinden zich op meer dan 200 meter afstand van de spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe vestiging van basisscholen mogelijk. Het bestemmingsplan maakt in het plangebied wel een toename van het aantal kinderdagverblijven mogelijk.

Ad 2 (aanwezige risicobronnen): in en nabij het plangebied zijn, mede gelet op de provinciale risicokaart, geen risicobronnen aanwezig, behoudens de spoorlijn tussen Amsterdam Amstel en Amsterdam Muiderpoort (zie paragraaf 5.4). Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Er kan zich een situatie voordoen dat er sprake is van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ad 3 (bereikbaarheid): de bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van alarmdiensten en daarmee op de veiligheid van de burgers. Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. De Oosterparkbuurt is van meerdere zijden te bereiken, namelijk aan de westzijde via de Wibautstraat, aan de noordzijde via de Mauritskade, aan de zuidzijde via de Maritzstraat en aan de oostzijde via de Linnaeusstraat. Ook de gebouwen in de Oosterparkbuurt zijn via meerdere zijden bereikbaar voor alarmdiensten.



In het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich geen brandweerkazernes. Deze bevinden zich wel in de nabijheid. Ook zijn er een politiebureau en een ziekenhuis in en nabij het plangebied aanwezig:

- brandweerkazerne Victor aan Dapperstraat 325 (hemelsbreed op minder dan 250 meter van de Oosterparkbuurt);
- brandweerkazerne Willem aan de Ringdijk 98 (hemelsbreed op circa 800 meter van de Oosterparkbuurt);
- politiebureau 's Gravesandeplein aan de Ruyschstraat 401;
- politiebureau Linnaeusstraat aan de Linnaeusstraat 111 (direct grenzend aan de Oosterparkbuurt);
- OLVG-ziekenhuis aan Oosterpark 9.

Geconcludeerd kan worden dat de bereikbaarheid van de Oosterparkbuurt voor alarmdiensten uitstekend is.

Ad 4 (bluswatervoorziening): voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn. De basiskennmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen op het drinkwaterleidingnet);
- De secundaire bluswatervoorziening (open water met beperkte hoeveelheid of geboorde put);
- De tertiaire bluswatervoorziening vijvers en kanalen (onbeperkte hoeveelheid water).

|                                       | Bluswatervoorziening |                     |                  |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Parameters                            | Primair              | Secundair           | Tertiair         |
| Capaciteit (in m <sup>3</sup> /uur)   | 60 of 30 (permanent) | 90 (minimaal 4 uur) | 240 (permanent)  |
| Afstand tot object                    | 40,00 meter          | 320,00 meter        | 2.500,00 meter   |
| Bereikbaarheid door brandweervoertuig | Max. 15,00 meter     | Max. 8,00 meter     | Max. 50,00 meter |

Tabel: eisen bluswatervoorziening

In het plangebied bevinden zich diverse brandkranen. Ook is er open water aanwezig in de vorm van de Singelgracht.

Ad 5 (vergroten veiligheidsbewustzijn en zelfredzaamheid van burgers): zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Dit speelt onder andere wanneer er een risicovolle bron in de omgeving of in het plangebied is gevestigd. De ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

De zelfredzaamheid kan worden vergroot door expliciete communicatie vooraf over risico's en hoe men in de nabijheid van het spoor moet handelen bij een incident met gevaarlijke stoffen



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

zodat de aanwezigen in het effectgebied weten wat zij moeten doen wanneer er gealarmeerd wordt. De zelfredzaamheid wordt tevens vergroot door zeker te stellen dat mensen die in het effectgebied verblijven snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident met gevaarlijke stoffen. Daarnaast geldt dat er in de vorm van de diverse wegen in het plangebied voldoende vluchtwegen van een eventuele risicobron aanwezig zijn.



## **6. LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT**

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, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en Luchthavenverkeersbesluit Schiphol.

Het Luchthavenverkeersbesluit Schiphol is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien van uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een “beperkingengebied” aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen het beperkingengebied ten aanzien van maximale bouwhoogten. Ter plaatse van het plangebied geldt op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol een maximum bouwhoogte van 150 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De bouwhoogten in de Oosterparkbuurt blijven ruim onder de 150 meter.

Het plangebied valt buiten de overige zones van het beperkingengebied.





## **7. WATER**

### Inleiding

Het Rijk, de VNG, het Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Binnen Amsterdam worden de taken van AGV voor wat betreft onder meer de zorg voor het oppervlakte water en het grondwater waargenomen door Waternet. Waternet is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. In het kader van de watertoets is door Waternet de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. Deze handleiding geeft duidelijkheid over de manier waarop Waternet de watertoets hanteert en over de regels die voor een plan moeten worden gevolgd. Voor Amsterdam is door Waternet in samenwerking met de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam een specifieke werkwijze uitgewerkt. Hierin is voor de meest voorkomende planvormen aangegeven welke processtappen moeten worden doorlopen en welke rollen en taken op welk moment relevant zijn voor initiatiefnemers en waterbeheerders. In het onderstaande wordt ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen.

### Waterkwantiteit

De gehele Oosterparkbuurt maakt onderdeel uit van de Amstelland-west boezem en is aangemerkt als “boezemland tevens stadskern”. De noordelijke oever van de Singelgracht (buiten het plangebied) is een “compartimentering boezemwater”.

Alleen in het Oosterpark en langs de Mauritskade is oppervlaktewater (Singelgracht) aanwezig. Dit water is als zodanig bestemd in dit overwegend conserverend van aard zijnde bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt dan ook niet voorzien in de demping van water of in een significante toename van verharding, behoudens de parkeergarage bij het project “Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193”.

Bij een verhardingstoename van 1.000 m<sup>2</sup> of meer dient de toename aan verharding gelet op de keur (zie hierna) te worden gecompenseerd in de vorm van 10% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Omdat de toename van verharding als gevolg van de parkeergarage bij het project “Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193 minder dan



1.000 m<sup>2</sup> bedraagt hoeft er in het kader van de parkeergarage geen compensatie plaats te vinden. Bij het project wordt er echter wel naar gestreefd om de gevolgen van de toename van de verharding te beperken door middel van watervertraging/retentie op ontvangende oppervlakken in de vorm van groene daken/natte daken of andere maatregelen. Momenteel wordt nagegaan hoe dit voornemen vorm kan krijgen.

### Waterkwaliteit

Aan de noordoostzijde van het Oosterpark bevindt zich een gemaal. In de navolgende afbeelding is dit gemaal aangegeven met een vierkantje, de foto geeft het gemaal weer.



In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

### Grondwater

In het plangebied is de grondwaterstroming naar het Oosterpark gericht omdat het park laag gelegen is in het gebied. Als in de grondwaterstroming een barriere wordt geplaatst (bijvoorbeeld een parkeergarage), dan kan aan de ene kant van de barriere de grondwaterstand omhoog gaan, en aan de andere kant omlaag, met mogelijk grondwateroverlast en respectievelijk grondwateronderlast tot gevolg.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een nieuwe parkeergarage ("Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193"). In oktober 2009 is door Fugro Ingenieursbureau B.V. een monitoring grondwaterstanden uitgevoerd (zie bijlage 9). Op basis van de metingen wordt niet verwacht dat de aanleg van een kelder leidt tot een verslechtering van de grondwaterstanden in het plangebied. Verder is gebleken dat de grondwaterstanden in de binnentuin zeer hoog zijn. Hiermee dient bij de inrichting van de binnentuin rekening te worden gehouden. In het rapport worden hiertoe voorstellen gedaan. Er wordt niet verwacht dat de herinrichting leidt tot een eis voor aanvullende waterberging ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak.

Het rapport is getoetst door Waternet. Deze heeft aangegeven dat de ontwateringsdiepte in de tuin gering is en door de aanleg van de parkeerkelder nog meer kan afnemen. Waternet ontmoedigt de aanleg van drainages ten behoeve van de afvoer van (grond)water. Aanleg van



drainage is geen duurzame oplossing. De drainage slijt dicht, moet regelmatig worden door gespoten en worden vervangen. Om de ontwateringsdiepte in de achtertuin toch te verbeteren wordt geadviseerd rond de kelder aan alle zijden (dus ook eronder) grondverbetering toe te passen. Hierdoor wordt de door- c.q. afstroming van het grondwater sterk verbeterd. De grondverbetering wordt meegenomen in de bouwplanuitwerking. Daarnaast zal afvloeiend hemelwater van de parkeergarage worden aangesloten op een hemelwaterstelsel of eventueel via het afstromen naar oppervlaktewater of het infiltreren in de bodem.

### Toets

Als partner in het overleg ex art. 3.1.1. Bro (zie paragraaf 12.3) is Waternet in de gelegenheid gesteld om dit bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Integrale Keur van AGV toetsingskader (zie paragraaf 3.4).



## **8. NATUUR**

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden.

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Ook in een stad als Amsterdam komt beschermde flora en fauna voor zoals bijvoorbeeld de vleermuis en verschillende vogelpopulaties. Met de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna zal bij (ver)bouwinitiatieven dan ook zeker rekening gehouden moeten worden met eventueel aanwezige beschermde flora en fauna.

Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel en Habitatrichtlijn.

In paragraaf 4.1 is ingegaan op de ontwikkelingen in de Oosterparkbuurt. Daarbij is ook aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van het bestemmingsplan (omdat er nog geen bouwvergunning/omgevingsvergunning is verleend). Voor deze ontwikkelingen geldt het volgende:

- Mauritskade 57 en 61: de nieuwe invulling van de gebouwen leidt niet tot een aantasting van beschermde flora en fauna.
- Dubbeltjespanden 29-54: er worden woningen gerenoveerd en er worden uitbouwen in bestaande tuinen gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van beschermde flora en fauna.
- Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-193: de bestaande woningen worden vervangen door nieuwe woningen en er wordt een parkeergarage gerealiseerd. Onderzoek naar flora en fauna is nodig om na te gaan of er sprake zal zijn van een aantasting van beschermde flora en fauna.
- Derde Oosterparkstraat 248 en Kastanjeplein 168-194: er worden woningen samengevoegd en gerenoveerd. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van beschermde flora en fauna.

Voor het project Derde Oosterparkstraat 4-14/Vrolikstraat 181-193 is in september 2009 onderzoek naar flora en fauna verricht door bureau Els & Linde B.V. (zie bijlage 10). Daaruit blijkt dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied aanwezig zijn. Wel kunnen er verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Indien uit nader onderzoek blijkt dat dergelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn, zullen er voorafgaand en tijdens de bouwfase zowel mitigerende als compenserende maatregelen moeten worden uitgevoerd. Mitigerende maatregelen zijn verzachtende maatregelen waarbij



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

negatieve effecten op vleermuizen dan wel gierzwaluwen zoveel mogelijk worden beperkt. Het gaat daarbij om het uitvoeren van de werkzaamheden in de juiste periode en het geschikt houden van het gebied. Compensatie richt zich op de verloren functie: 'jachtgebied voor jachtgebied, verblijf voor verblijf'. Het nadere onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de huidige gebouwen. Indien er vleermuizen of gierzwaluwen aanwezig blijken te zijn zullen er mitigerende maatregelen moeten worden uitgevoerd.





## **9. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE**

### **9.1 Cultuurhistorie**

Door de provincie Noord-Holland is een informatiekaart Landschap en cultuur gemaakt. Daarop zijn onder andere aardkundige waarden, archeologische verwachtingen en cultuurhistorische objecten weergegeven. Op de informatiekaart is het volgende voor de Oosterparkbuurt aangegeven:

- Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied waardoor er geen specifiek landschap van toepassing is.
- In het plangebied zijn ten aanzien van de tijdsdiepte weinig tijdspannen zichtbaar.
- Het plangebied is matig open gebied, er is geen sprake van open ruimte.

Een groot gedeelte van de Oosterparkbuurt wordt gekenmerkt door 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing. Een deel van deze bebouwing is vooral in de westelijke helft van de Oosterparkbuurt gesloopt in het kader van de stadsvernieuwing. Aan de zijde van de Linnaeusstraat en het Oosterpark zijn nog veel stijlen karakteristieke 19<sup>e</sup> eeuwse panden en woonblokken in tact. Het stadsdeel streeft ernaar om waar mogelijk de karakteristieke 19<sup>e</sup> eeuwse panden te behouden. Bij renovatie van bestaande woningen wordt dan indien dat bouwtechnisch en financieel mogelijk is, gestreefd om de gevel als hoofdzakelijk beeldbepalend element te laten staan. In de Oosterparkbuurt zijn diverse monumenten aanwezig. Het gaat daarbij om de volgende objecten:

- Rijksmonument:
  - Andreas Bonnstraat 1 (voormalig kantoor Amstel Brouwerij);
  - Boerehaaveplein 28 (voormalig badhuis);
  - Mauritskade 11 (voormalig kantoorgebouw Amstel Brouwerij);
  - Mauritskade 25 A t/m H (voormalig St. Elisabethgesticht);
  - Mauritskade 26 A t/m E (voormalig St. Elisabethgesticht);
  - Mauritskade 27 A t/m E (voormalig St. Elisabethgesticht);
  - Mauritskade 62- t/m 64 (Tropenmuseum/Tropeninstituut);
  - Oosterpark 78;
  - Oosterpark 82 t/m 82A (Witsenhuis);
  - 's Gravensandestraat 1 t/m 39 (oneven, voormalig St. Elisabethgesticht);
  - 's Gravensandestraat 51 (voormalig St. Elisabethgesticht);
  - 's Gravensandestraat 53 t/m 55;
- Gemeentelijk monument:
  - Boerehaaveplein 4-6/Tweede Boerehaavestraat 23 (voormalige gordijnenfabriek);
  - Brug 265 (Alexanderplein/Mauritskade);
  - Camperstraat 25 t/m 117 (oneven);
  - Derde Oosterparkstraat 201 t/m 235 (oneven);
  - Derde Oosterparkstraat 248;
  - Eikenplein 2 t/m 22;
  - Kastanjeplein 168 t/m 194 (oneven);
  - Mauritskade 56 (voormalige Openluchtschool);
  - Ruyschstraat 295 t/m 305 (oneven);
  - Tweede Oosterparkstraat 200 t/m 242 (even).

In de nota Toekomst met Geschiedenis (zie paragraaf 3.5) is een beleidskeuze gemaakt ten aanzien van behoudenswaardige bebouwing dan wel behoudenswaardige straatwanden. Om de



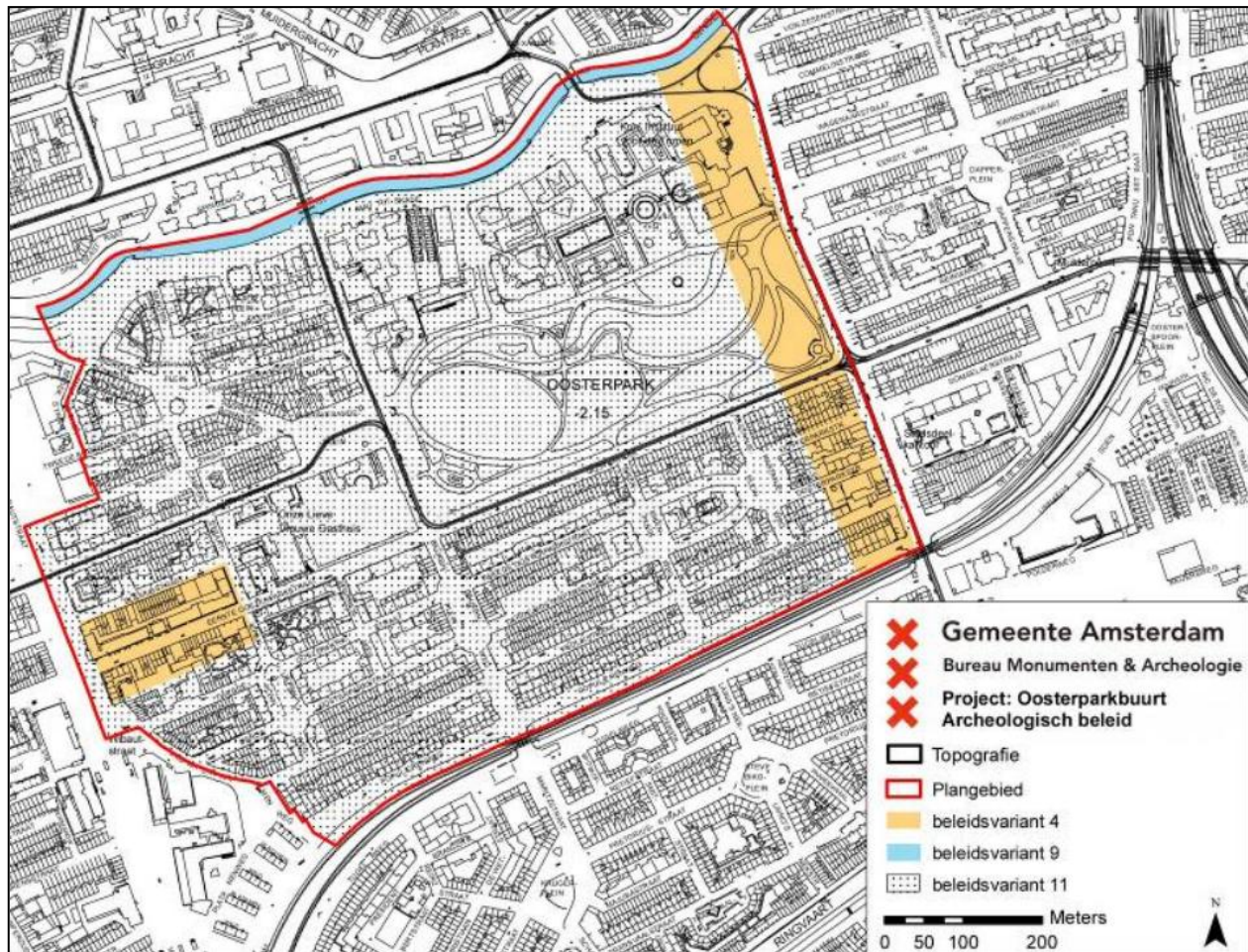
behoudenswaardige bebouwing dan wel bebouwing met een behoudenswaardige straatwand juridisch-planologisch te beschermen is verankering van de beleidskeuzenkaart in het bestemmingsplan gewenst. Ter bescherming van de verwezenlijkte bestemmingen is in het bestemmingsplan de sloop van de behoudenswaardige bebouwing dan wel bebouwing met een behoudenswaardige straatwand verboden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het slopen wordt verleend door het Dagelijks Bestuur. De motivatie om deze panden te beschermen is dat de Oosterparkbuurt stedenbouwkundig gezien wordt gekenmerkt door bebouwing met een zekere mate van kwaliteit. De te beschermen panden leveren hier een belangrijke bijdrage aan. Een vergunning voor het slopen wordt geweigerd indien het stedenbouwkundig belang door de sloop onevenredig wordt geschaad dan wel indien er geen omgevingsvergunning voor de ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw is verleend. De motivering voor het al dan niet onevenredig schaden van het stedenbouwkundig belang vormt de Nota Toekomst met Geschiedenis, aangezien hier mede in is aangegeven waar ontwikkelingspotentie is en onder welke voorwaarden ontwikkeling kan plaatsvinden.

## **9.2 Archeologie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de stadsdeelraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Door Bureau Monumenten & Archeologie is in september 2011 archeologisch onderzoek verricht voor het plangebied van dit bestemmingsplan (zie bijlage 11 ). In het onderzoek is het plangebied vanwege de historisch-topografische inventarisatie ingedeeld in een aantal zones met verschillende archeologische verwachtingen:

- In de zone langs de Linnaeusstraat (de voormalige Oetewalerweg) is de kans hoog dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het beleid voor dergelijke gebieden is dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1,00 meter een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in het uitvoeringsplan wordt opgenomen. Dit geldt eveneens voor een zone aan de westkant van het plangebied (ter hoogte van de hoek Eerste Oosterparkstraat-Wibautstraat). Deze is in het verleden in gebruik geweest als katoendrukkerij.
- Voor de Singelgracht geldt eveneens een lage archeologische verwachting. Bij bodemingrepen in waterbodems met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan de waterbodem dient archeologisch vervolgonderzoek in de planvorming te worden opgenomen.
- Voor de rest van het plangebied geldt een negatieve verwachting, vanwege de hoge mate van verstoring en de lage verwachting. Daarmee zijn deze delen van het plangebied vrijgesteld van verdere archeologische maatregelen.



Afbeelding: archeologische beleidskaart Oosterparkbuurt

In geval toch archeologische resten worden aangetroffen bij de uitvoering van de bodemwerkzaamheden geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld worden zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

In het bestemmingsplan geldt voor de zones met een hoge dan wel lage archeologische verwachting een dubbelbestemming. In de planregels zijn voor deze gronden daarbij eisen gesteld ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook geldt dat voor bepaalde aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor aanleggen is vereist. Voor een uitgebreidere uitleg over de werking van deze regeling wordt verwezen naar paragraaf 10.2.



## **10. JURIDISCHE PLANBESCHRJVING**

### **10.1 De planvorm**

#### Opbouw van dit bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de verbeelding (voorheen genoemd de plankaart, ook aangeduid met GML-bestand), de regels (voorheen de voorschriften) en de toelichting.

De verbeelding alsmede de regels van het bestemmingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

#### Opbouw regels

De regels zijn in vier groepen ingedeeld:

1. inleidende regels die onder andere duidelijk maken wat met diverse termen wordt bedoeld en op welke wijze wordt gemeten;
2. bestemmingsregels van de voorkomende bestemmingen in het plangebied (bijvoorbeeld "wonen" of "verkeer");
3. algemene regels, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben maar voor het gehele plangebied gelden (zoals de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsbevoegdheid);
4. overgangs- en slotregels.

Voor de bestemmingsregels (groep 2) is per artikel de volgende indeling gehanteerd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels (indien noodzakelijk);
4. specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk);
5. afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk);
6. wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk).

### **10.2 Toelichting op de regels**

In deze paragraaf wordt van elk artikel een korte uitleg gegeven teneinde de regels inzichtelijker en minder 'juridisch' te maken.





## Inleidende regels

### *Artikel 1 Begrippen*

Dit artikel bevat de 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. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde (met uitzondering van de begripsbepalingen voor 'plan' en 'bestemmingsplan').

### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

## Bestemmingsregels

### *Artikel 3 Centrum*

De bebouwing aan/in de Andreas Bonnstraat (tussen Mauritskade en Boerehaaveplein), het Beukenplein, de Beukenweg, enkele panden aan het Boerehaaveplein, de Camperstraat, de Eerste Oosterparkstraat, de Linnaeusstraat, Mauritskade (tussen Sajatplein en 's Gravesandestraat) en de Wibautstraat is bestemd als 'Centrum'. In dit gebied ligt het accent op niet-woonfuncties in de plint met daarboven wonen.

Binnen deze bestemming zijn gelet op lid 1 diverse functies toegestaan. De eerste bouwlaag (begane grond) van de bebouwing en eventuele kelders en souterrains mogen worden gebruikt voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca I, III en IV en maatschappelijke dienstverlening (zie artikel 1 voor de begripsbepalingen). Voor horeca I, III en IV geldt daarbij dat deze in eerste instantie alleen op het huidige adres bij recht mogelijk zijn gemaakt om te voorkomen dat er op bepaalde plekken een horecaccluster kan ontstaan. Er is op de verbeelding daarom een aanduiding opgenomen waarbij de betreffende horecacategorie alleen is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding (dus horeca I ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie I', etc.). Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen of verplaatsing van een horecavestiging is alleen mogelijk na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid (zie uitleg verderop).

Naast de hiervoor genoemde functies zijn in de eerste bouwlaag ook belwinkels, internetcafés en wonen toegestaan, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gronden die op de planverbeelding als zodanig zijn aangeduid. Het gaat daarbij om bestaande vestigingen c.q. bestaande woningen. De functies belwinkels, internetcafés en wonen zijn niet wenselijk in de plint van het gebied met hoofdzakelijk niet-woonfuncties omdat deze functies de kwaliteit van het gebied verzwakken. Het bestaande gebruik wordt gerespecteerd maar deze functies zijn daarbij wel op het huidige adres vastgelegd zodat er geen nieuwe vestigingen dan wel nieuwe woningen in de plint kunnen komen. Ter plaatse van de bestaande vestigingen en bestaande woningen is ook het gebruik als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca I, III en IV en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Daarnaast is in lid 5 een wijzigingsbevoegdheid voor de belwinkels, internetcafés en woningen opgenomen (zie uitleg verderop).

Op de tweede bouwlaag en hoger wordt over het algemeen gewoond. Vandaar dat vanaf de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend wonen is toegestaan (inclusief short stay en aan huis





verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, zie ook begripsbepalingen 'wonen' en 'woning' in artikel 1). Uitzondering zijn de adressen waar momenteel al niet-woonfuncties in de tweede bouwlaag zijn gevestigd. Hier is door middel van een aanduiding ook het gebruik als niet-woonfunctie op de tweede bouwlaag toegestaan.

Naast de hiervoor genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Op de gronden met de bestemming 'Centrum' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels.

In lid 3 is bepaald wat het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging mag bedragen. Voor detailhandel en dienstverlening geldt daarbij een maximum van 300 m<sup>2</sup> per vestiging. Dit metrage is gebaseerd op de kleinschaligheid binnen het winkelgebied. Omdat enkele vestigingen in de bestaande situatie groter zijn dan 300 m<sup>2</sup> (zoals twee supermarkten) is in lid 3, sub 1 onder a een aantal grotere vestigingen als uitzondering toegestaan. Daarbij is ook aangegeven wat het maximum bruto vloeroppervlak van deze vestigingen mag zijn. Grotere vestigingen zijn daarbij op adres vastgelegd. Om enige flexibiliteit te bieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de "verplaatsing" van grotere vestigingen zodat kan worden ingespeeld op ontwikkelingen/veranderingen (zie uitleg lid 5). Ook voor andere niet-woonfuncties is in lid 3 onder b een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging opgenomen. Dit bedraagt 150 m<sup>2</sup>. Ook hier geldt dat de bestaande grotere vestigingen als uitzondering op het bestaande adres zijn toegestaan en dat verplaatsing mogelijk is door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (zie uitleg lid 5).

Binnen detailhandelvestigingen en dienstverleningsvestigingen bevindt zich in de praktijk soms ook ondergeschikte horeca, zoals een zitgelegenheid bij de bakker. Om hier in te voorzien is in lid 4 onder 1 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor ondergeschikte horeca. Daarbij is bepaald wat het maximum bruto vloeroppervlak van de ondergeschikte horeca mag zijn. Ook is bepaald dat uitsluitend horeca I en IV als ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan. Een horeca III gelegenheid is niet wenselijk als ondergeschikte horeca bij detailhandel of dienstverlening.

In geval van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid door het Dagelijks Bestuur zal het stadsdeelbeleid ten aanzien van ondergeschikte horeca worden betrokken. In artikel 1 is aangegeven wat precies met ondergeschikte horeca wordt bedoeld.

Conform de Horecanota wordt op het Beukenplein een horecacluster voorzien. In lid 4 onder 2 is daarom vastgelegd dat op het Beukenplein, naast de bestaande horecavestigingen, een verdere uitbreiding van het aantal horecavestigingen mogelijk is. Dit is gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Het Dagelijks Bestuur is daardoor bevoegd om in afwijking van lid 1 en lid 3 een omgevingsvergunning te verlenen voor extra vestigingen horeca I, III en IV-vestigingen op het Beukenplein en een ruimer maximum bruto vloeroppervlak voor enkele horecavestigingen. In de afwijkingsbevoegdheid is aangegeven hoeveel vestigingen maximaal zijn toegestaan en wat het maximum bruto vloeroppervlak mag bedragen. Toepassing van de



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

afwijkingsbevoegdheid mag er niet toe leiden dat het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horecavestigingen op het Beukenplein onevenredig wordt aangetast.

Het stadsdeel heeft de wens om de Wibautstraat en de Mauritskade meer als stadstraat te laten fungeren door hier in bepaalde mate (meer) horeca III en IV toe te staan zodat de levendigheid wordt vergroot. In lid 4 onder 3 is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om buiten de aanduidingen op de verbeelding extra horecavestigingen toe te staan. Per straat is bepaald hoeveel en welk type horeca extra is toegestaan. Daarbij is bepaald dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horecavestigingen op de Mauritskade en/of in de Wibautstraat. Dat zou het geval kunnen zijn indien er sprake is van meerdere horecavestigingen bij elkaar.

Er is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om maatschappelijke dienstverlening toe te staan over alle bouwlagen. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om in geval van leegstand van een gebouw te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een culturele instelling of een culturele ondernemer als gebruiker. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn maximaal 2 vestigingen maatschappelijke dienstverlening over alle bouwlagen toegestaan waarbij het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging 800 m<sup>2</sup> bedraagt.

Om enige schaalvergroting in het winkelgebied mogelijk te maken is in lid 4 onder 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waardoor het Dagelijks Bestuur bevoegd is om in afwijking van lid 3, sub 1 onder a en b een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van een ruimer maximum bruto vloeroppervlak voor bepaalde niet-woonfuncties. In de afwijkingsbevoegdheid is aangegeven om hoeveel vestigingen het maximaal mag gaan en wat het oppervlak van deze vestigingen maximaal mag bedragen. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een verstoring van de detailhandelsstructuur in de Oosterparkbuurt. Per geval zal het stadsdeel een afweging maken waarbij het stadsdeel o.a. ook de locatie (voldoende parkeergelegenheid en bereikbaarheid) en eventuele overlast voor reeds aanwezige functies in de directe omgeving (zowel niet-woonfuncties als woonfuncties) betreft.

In lid 5 is tenslotte een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid in sub 1 heeft betrekking op bestaande belwinkels, internetcafés en bestaande woningen in de eerste bouwlaag. Zoals hiervoor is aangegeven zijn deze functies niet gewenst in de eerste bouwlaag van het winkelgebied. Vandaar dat deze functies door middel van een aanduiding op het bestaande adres zijn vastgelegd. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het Dagelijks Bestuur anticiperen op eventuele beëindiging van het betreffende gebruik ter plaatse. Door de wijzigingsbevoegdheid kan de betreffende aanduiding op de planverbeelding worden geschrapt zodat het gebruik als belwinkel, internetcafé of woning ter plaatse niet meer is toegestaan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.

In sub 2 van lid 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de mogelijkheid bestaat om één of meerdere in de planverbeelding opgenomen aanduiding ter plaatse van bestaande



horecavestigingen te verplaatsen. Dit kan nodig zijn indien er ter plaatse van een aangeduide horecavestiging inmiddels een andere niet-woonfunctie is gevestigd (niet zijnde horeca) en er zich elders in het gebied een horecavestiging wil vestigen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt niet tot een toename van het aantal horecavestigingen. In de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat toepassing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horecavestigingen. Dat zou het geval kunnen zijn indien er sprake is van meerdere horecavestigingen bij elkaar. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een verstoring van de detailhandelsstructuur in de Oosterparkbuurt of een verstoring van het woon- en leefklimaat rondom de horecavestiging. Per geval zal het stadsdeel een afweging maken waarbij het stadsdeel o.a. ook de locatie (ligging aan een doorgaande route en ligging ten opzichte van overige horeca) en eventuele overlast voor reeds aanwezige functies in de directe omgeving (zowel niet-woonfuncties als woonfuncties) betreft.

In lid 3 onder a en b zijn grotere vestigingen per adres toegestaan. In sub c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor “verplaatsing” van grotere vestigingen binnen de bestemming mogelijk wordt gemaakt. Dit is aan de orde indien een bestaande grotere vestiging wordt opgesplitst in kleinere vestigingen maar er elders binnen de bestemming behoefte bestaat aan een grotere vestiging. Ook hier geldt dat toepassing niet leidt tot een toename van het aantal grotere vestigingen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag bovendien niet leiden tot een verstoring van de detailhandelsstructuur in de Oosterparkbuurt.

#### *Artikel 4    Gemengd - 1*

In de Oosterparkbuurt komen op enkele plekken bedrijfsverzamelgebouwen voor waar bedrijven, kantoren en/of maatschappelijke dienstverlening (op alle bouwlagen) in voorkomen. Deze gronden zijn bestemd als ‘Gemengd - 1’. Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening geldt conform lid 4 dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan. Dergelijke geluidsgevoelige functies komen momenteel niet voor en zijn om akoestische redenen ook niet wenselijk. In artikel 1 is aangegeven wat onder geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan.

In het gebouw is ook ondergeschikte horeca toegestaan, zoals een kantine. Dergelijke ondergeschikte horeca mag gelet op lid 4 maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie bedragen.

Naast de genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Op de gronden met de bestemming ‘Gemengd - 1’ mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om enige flexibiliteit te bieden. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om in afwijking van lid 2 een



omgevingsvergunning te verlenen voor gebouwen buiten bouwvlakken. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan per bestemmingsvlak maximaal 20% van de gronden buiten het betreffende bouwvlak worden bebouwd met gebouwen (zoals fietsenstallingen) waarbij de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

#### *Artikel 5    Gemengd - 2*

Langs de Mauritskade staan twee bedrijfsverzamelgebouwen waar bedrijven en/of maatschappelijke dienstverlening (op alle bouwlagen) in voorkomen. Deze gronden zijn bestemd als 'Gemengd - 2'. Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor bedrijven en maatschappelijke dienstverlening. Ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening geldt conform lid 4 dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan. Dergelijke geluidsgevoelige functies komen momenteel niet voor en zijn om akoestische redenen ook niet wenselijk. In artikel 1 is aangegeven wat onder geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan.

In het gebouw is ook ondergeschikte horeca toegestaan, zoals een kantine. Dergelijke ondergeschikte horeca mag gelet op lid 4 maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie bedragen.

Naast de genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven. Bij de bedrijven en de maatschappelijke dienstverlening zijn veelal ook ondergeschikte kantoren aanwezig (zoals een administratiekantoor). Deze kantoren maken expliciet onderdeel uit van de bedrijven en/of maatschappelijke dienstverlening en zijn daarom toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Artikel 6    Gemengd - 3*

De panden Mauritskade 57 en 61 zijn bestemd als 'Gemengd - 3'. Conform het geldende bestemmingsplan zijn in deze panden diverse functies toegestaan. Het gaat om horeca I, III, IV en V (hotel) en maatschappelijke dienstverlening in alle bouwlagen. Ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening geldt conform lid 3 dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan ter plaatse van Mauritskade 61. Dergelijke geluidsgevoelige functies komen momenteel niet voor en zijn om akoestische redenen ook niet wenselijk. In artikel 1 is aangegeven wat onder geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan.

Voor de invulling van Mauritskade 57 wordt onder meer gedacht aan woonzorg. Woonzorg is een vorm van maatschappelijke dienstverlening, welke moet worden onderscheiden van het begrip wonen. Bij woonzorg is er wel sprake van bewoning, maar ligt de nadruk op de zorg. De zorg kan heel divers zijn, daarom is in de begripsbepaling in artikel 1 geen limitatieve opsomming gegeven. Om dezelfde reden is er geen opsomming gegeven van degenen die de zorg ontvangen. Gedacht is aan onder meer ouderen, mensen met een lichamelijke of



geestelijke beperking, chronisch zieken, psychiatrische patiënten en dergelijke. Er mag bij woonzorg geen sprake zijn van 'nagenoeg zelfstandige bewoning', omdat er dan sprake is van wonen. Het begrip 'nagenoeg zelfstandige bewoning' is afkomstig uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, zie onder meer de uitspraken van 21 oktober 2009 (LJN BK0792), 10 augustus 2011 (LJN BR4648) en 19 mei 2010 (LJN BM4968).

Naast de genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ongeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven. Bij de maatschappelijke dienstverlening zijn veelal ook ongeschikte kantoren aanwezig (zoals een administratiekantoor). Deze kantoren maken expliciet onderdeel uit van de maatschappelijke voorziening en zijn daarom toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sommige bestemmingsvlakken 'Gemengd - 3' grenzen aan het Oosterpark en kunnen daardoor zijn gelegen in de nabijheid van een monumentale boom. In lid 4 is ter bescherming van de monumentale bomen een regeling opgenomen waardoor voor bepaalde aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk is. Korte termijn wordt verwezen naar de uitleg bij het artikel 'Groen'.

#### *Artikel 7 Groen*

Het Oosterpark (met uitzondering van het water) en de bestaande, grotere groenvlakken/stroken in de Oosterparkbuurt zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen. Monumentale bomen (zie artikel 1) zijn binnen de bestemming 'Groen' apart aangeduid. Omdat in het Oosterpark geregeld evenementen worden gehouden is het Oosterpark ook als evenemententerrein bestemd (zie uitleg verderop). Parkeren is binnen de bestemming niet toegestaan, met uitzondering van de parkeerterreinen bij de panden Mauritskade 57 en 61. Deze parkeerterreinen zijn apart aangeduid in de planverbeelding.

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van een kiosk, een muziektent, nutsvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden. Voor wat betreft de kiosk en de muziektent gaat het om bestaande bouwwerken in het Oosterpark. Deze bouwwerken zijn daarbij op de planverbeelding aangeduid. De kiosk en muziektent zijn uitsluitend ter plaatse van deze aanduidingen toegestaan. In de regels is in lid 2, sub 2 bepaald wat het maximum oppervlak en de maximum bouwhoogte van de kiosk dan wel muziektent bedraagt.





De nutsvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden zijn van algemeen belang. Deze voorzieningen zijn daarom niet gekoppeld aan een aanduiding. Wel zijn er in lid 2, sub 2 regels opgenomen over het totaal maximum oppervlak aan gebouwen binnen de bestemming en de maximum bouwhoogte van deze gebouwen. Daarbij geldt tevens dat nieuwe gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding monumentale bomen. Dit ter bescherming van de monumentale bomen.

Voor bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn eveneens regels opgenomen. Daarin is onder meer vastgelegd dat bouwwerken (geen gebouwen zijnde) niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom', met uitzondering van hekwerken tot 2 meter hoog.

In lid 5 is ter bescherming van de monumentale bomen een regeling opgenomen waardoor voor bepaalde aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk is. In lid 5 onder 1 is aangegeven om welke werkzaamheden het gaat terwijl in lid 5 onder 2 is aangegeven welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder omgevingsvergunning. In lid 5 onder 3 t/m 5 is bepaald hoe het Dagelijks Bestuur omgaat met een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Hoewel het stadsdeel uitgaat van behoud van de monumentale bomen kan het gebeuren dat een monumentale boom verloren gaat, gekapt zal worden of verplaatst dient te worden. Om hierop te kunnen anticiperen is in lid 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de aanduiding 'monumentale boom' verwijderd dan wel verplaatst kan worden.

In het Oosterpark vinden geregeld evenementen plaats. De meeste evenementen zijn relatief klein (minder dan 5.000 bezoekers per dag) en vinden plaats op het verharde deel rondom de muziektent. Deze verharding is in de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van groen – evenemententerrein -1'. Jaarlijks worden er ook enkele grotere evenementen georganiseerd waar meer dan 5.000 bezoekers per dag op afkomen. Deze evenementen vinden ook plaats buiten het verharde deel rondom de muziektent.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen evenementen die maximaal 5.000 bezoekers per dag trekken (categorie 1), evenementen die 5.000 tot maximaal 10.000 bezoekers per dag trekken (categorie 2) en evenementen met 10.000 tot 50.000 bezoekers (categorie 3). In lid 3 is bepaald dat al deze evenementen zoveel mogelijk op de aanwezige verharding in het Oosterpark dienen plaats te vinden. Daarbij zijn maximaal 5 dagen per jaar categorie 2- en 3-evenementen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van groen – evenemententerrein -1' toegestaan. Gedurende deze 5 dagen is een categorie 2- of 3-evenement buiten de verharding mogelijk.

Evenementen die tot categorie 1 behoren zullen op het verharde deel rond de muziektent worden gehouden maar het is ook mogelijk dat deze evenementen elders in het park worden gehouden. Dit is mogelijk na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid waarbij het totaal aantal dagen per jaar (5) niet mag worden overschreden door de categorie 1-, 2- en 3-evenementen. Het totaal aantal categorie 1-, categorie 2- en categorie 3-evenementen buiten het verharde deel rondom de muziektent kan daardoor niet meer dan 5 dagen per jaar plaatsvinden (exclusief opbouwen en afbreken van het evenement). Dit om te voorkomen dat omwonenden van het Oosterpark geconfronteerd worden met teveel evenementen vlak bij hun woning.



In de Oosterparkbuurt is een aantal panden aanwezig dat volledig (of grotendeels) wordt gebruikt voor horeca. Deze panden zijn bestemd als 'Horeca'. Binnen deze gronden zijn volgens lid 1 diverse horecacategorieën toegestaan. Voor horeca III en IV geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'horeca van categorie IV' en 'horeca van categorie IV'. Ook de bestaande (dans)uitgaansgelegenheid en de zaalverhuur van Hotel Arena is specifiek aangeduid op de planverbeelding. Elders binnen Hotel Arena is geen (dans)uitgaansgelegenheid toegestaan.

Horeca V (hotels) zijn binnen de gehele bestemming toegestaan, evenals horeca I, III en/of IV die bij het betreffende hotel behoren. Dit is gedaan om de bestaande hotels, welke gelet op het beleid wenselijk zijn, te beschermen.

In artikel 1 is aangegeven wat onder de verschillende horecacategorieën wordt verstaan.

Bij hotels is ook ondergeschikte detailhandel toegestaan. In artikel 1 is aangegeven wat onder deze functie wordt verstaan.

Naast de genoemde horecafuncties mogen de gronden ook worden gebruikt voor parkeren.

Tevens zijn binnen een deel van het gebouw van Hotel Arena woningen toegestaan. Het gaat om bestaande woningen die specifiek zijn aangeduid op de planverbeelding.

Op de gronden met de bestemming 'Horeca' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals op de planverbeelding is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om in afwijking van het bepaalde in lid 2 een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gebouwen buiten bouwvlakken. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan per bestemmingsvlak maximaal 10% van de gronden buiten het betreffende bouwvlak worden bebouwd met gebouwen (zoals fietsenstallingen) waarbij de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

#### *Artikel 9    Kantoor*

De gronden ter plaatse van Muntendamstraat 1 zijn bestemd als 'Kantoor'. Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor kantoren en daaraan ondergeschikte functies als verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Op de gronden met de bestemming 'Kantoor' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte zoals op de planverbeelding is aangeduid in acht dient te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tenslotte is in lid 3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid biedt het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om ter plaatse van de



gronden met de bestemming 'Kantoor' ook maatschappelijke dienstverlening toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in geval van leegstand van een gebouw te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een culturele instelling of een culturele ondernemer als gebruiker. Binnen de bestemming 'Kantoor' is maximaal 1 vestiging maatschappelijke dienstverlening toegestaan waarbij het maximum bruto vloeroppervlak van deze vestiging 800 m<sup>2</sup> bedraagt. Een geluidsgevoelige maatschappelijke functie (zoals een school) is ook toegestaan maar daarvoor dient wel eerst akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de ten hoogst toelaatbare grenswaarde zal moeten worden nagegaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevel te reduceren. Indien deze maatregelen onvoldoende oplossing bieden of niet mogelijk zijn zal er een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld alvorens de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast ten behoeve van een geluidsgevoelige maatschappelijke functie.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.

#### *Artikel 10 Maatschappelijk*

In de Oosterparkbuurt komen op diverse plekken gebouwen voor die worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening (op alle bouwlagen), zoals scholen, het OLVG-ziekenhuis en het KIT. Deze gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening (zie artikel 1 voor de begripsbepaling), aan maatschappelijke dienstverlening ondergeschikte horeca (zoals een kantine of bezoekersrestaurant tot een maximum van 10%) en parkeren. Voor parkeren geldt daarbij wel dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van gronden die op de planverbeelding zijn aangeduid als 'parkeerterrein' of 'parkeergarage'. Ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening geldt conform lid 4 dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan op gronden die op de planverbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelig'. Ter plaatse van deze gronden komen geluidsgevoelige functies momenteel niet voor en deze zijn om akoestische redenen ook niet wenselijk. In artikel 1 is aangegeven wat onder geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan.

Conform de bestaande situatie zijn de bestaande dienstwoningen bij Oosterpark 5 en Mauritskade 58 toegestaan door middel van een aanduiding. Ter plaatse van het KIT zijn tevens bestaande (zelfstandige) horecavestigingen toegestaan. Deze horecavestigingen zijn aangegeven door middel van een aanduiding.

Naast de genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven. Bij maatschappelijke dienstverlening zijn veelal ook ondergeschikte kantoren aanwezig (zoals een administratiekantoor). Deze kantoren maken expliciet onderdeel uit van de maatschappelijke voorziening en zijn daarom toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals op de planverbeelding is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Bij het OLVG dient bovendien een maximum bebouwingspercentage in



acht te worden genomen. Dat maximum bebouwingspercentage is gebaseerd op de bestaande bebouwingssituatie. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van gronden die in op de planverbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'parkeergarage'. In verband met een bestaande schoorsteen mag de bestaande bouwhoogte worden overschreden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen'. De bouwhoogte van de schoorsteen bedraagt 20 meter vanaf het dak van het onderliggende gebouw.

In lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om enige flexibiliteit te bieden. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om in afwijking van lid 2 een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gebouwen buiten de bouwvlakken. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan per bestemmingsvlak maximaal 20% van de gronden buiten het betreffende bouwvlak worden bebouwd met gebouwen (zoals fietsenstallingen) waarbij de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

#### *Artikel 11 Tuin - 1*

Het grootste deel van de binnenterreinen in de Oosterparkbuurt wordt gebruikt als tuin. Deze gronden zijn daarom bestemd als 'Tuin - 1'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, bijbehorende voetpaden, groenvoorzieningen en parkeren. Voor parkeren geldt daarbij wel dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'parkeergarage'. Ook mogen de gronden worden gebruikt voor het toegestane gebruik van de aangrenzende (hoofd)bebouwing (zie hierna). Bestaande uitbouwen of bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan geregeld voor zover ze niet vergunningsvrij zijn. Uitbouwen en bijgebouwen mogen tot een bepaalde omvang vergunningsvrij worden gerealiseerd. Het stadsdeel vindt het niet wenselijk om in het bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden op te nemen dan vergunningsvrij mag worden gerealiseerd, met uitzondering van de reeds bekende en bestaande uitbouwen en bijgebouwen die niet vergunningsvrij zijn.

Ook is conform de bestaande situatie een nutsvoorziening toegestaan ter plaatse van een tuin bij de Beukenweg.

In lid 2, sub 1 is geregeld dat binnen de bestemming "Tuin" gebouwen mogen worden gebouwd. Het gaat daarbij om een viertal situaties:

- In sommige tuinen staan bijgebouwen met een omvang die groter is dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Deze bijgebouwen zijn aangeduid en in de regels is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt.
- Bij de Beukenweg is een bestaande nutsvoorziening aanwezig. Het gebouw is positief bestemd door middel van een aanduiding en in de regels is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt.
- Er is een aantal parkeergarages. Deze zijn begrensd door de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken en een aanduiding 'parkeergarage'. Ook is er een maximum bouwhoogte aangeduid, welke in acht dient te worden genomen.
- In enkele tuinen en erven van de bebouwing van het winkelgebied is op de planverbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag, direct aan uitsluitend de eerste bouwlaag van de



aangrenzende bouwlaag, een uitbouw worden gebouwd. De bouwhoogte mag daarbij niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende bouwlaag en in ieder geval niet hoger zijn dan 4 meter. De uitbouw mag worden gebruikt ten behoeve van het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing (bijvoorbeeld detailhandel). Door de uitbouwmogelijkheid kunnen de vestigingen in het winkelgebied in (beperkte mate) fysiek uitbreiden.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels in lid 2, sub 2.

De bouwregeling in lid 2 heeft geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dergelijke vergunningsvrije bouwwerken worden namelijk niet getoetst aan het bestemmingsplan. Het gebruik van een vergunningsvrij bouwwerk is conform het toegestane gebruik van de aangrenzende (hoofd)bebouwing toegestaan in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

#### *Artikel 12 Tuin - 2*

Enkele tuinen in de noordrand van het Oosterpark zijn bestemd als 'Tuin - 2'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, tuinen en erven (met bijbehorende voetpaden) en parkeren. Voor parkeren geldt daarbij wel dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'parkeerterrein'. Het gaat daarbij om gronden die in de huidige situatie ook voor parkeren worden gebruikt. Een toename van het parkeren is vanwege de ligging in/nabij het Oosterpark niet wenselijk.

In lid 2 is bepaald dat er geen gebouwen zijn toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

In lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om enige flexibiliteit te bieden. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om in afwijking van lid 2 een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid kan per bestemmingsvlak maximaal 20% van de gronden worden bebouwd met gebouwen (zoals fietsenstallingen) waarbij de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

Sommige bestemmingsvlakken 'Tuin - 2' grenzen aan het Oosterpark en kunnen daardoor zijn gelegen in de nabijheid van een monumentale boom. In lid 4 is ter bescherming van de monumentale bomen een regeling opgenomen waardoor voor bepaalde aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk is. Korthedshalve wordt verwezen naar de uitleg bij het artikel 'Groen'.

#### *Artikel 13 Tuin - 3*

De voortuinen van Tweede Oosterparkstraat 233 t/m 271 zijn bestemd als 'Tuin - 3'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, bijbehorende voetpaden en groenvoorzieningen.





In lid 2 is bepaald dat er geen gebouwen zijn toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

#### *Artikel 14 Verkeer - 1*

De verkeersruimte in de Oosterparkbuurt is bestemd als 'Verkeer - 1', met uitzondering van de spoorbaan en grotere fiets- en voetgangersgebieden als pleinen en het Oosterpark. Gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' mogen worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en/of voetpaden, parkeren, een ondergronds railtracé, tramvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen, water en sport-, speel- en verblijfsvoorzieningen. Voor wat betreft het ondergronds railtracé gaat het om de bestaande metrotunnel ter plaatse van de Wibautstraat. Het ondergrondse railtracé is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden die op de planverbeelding als 'specifieke vorm van verkeer-metro' zijn aangeduid. Voor tramvoorzieningen geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de gronden die op de planverbeelding als 'specifieke vorm van verkeer-tram' zijn aangeduid.

In lid 2 is bepaald dat er binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden die op de plannverbeelding zijn aangeduid als 'parkeergarage'. Voor gronden met deze aanduiding geldt een maximum bouwhoogte zoals is aangegeven op de planverbeelding.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

Een klein deel van de gronden in de bestemming 'Verkeer' is ook aangeduid als 'monumentale boom'. Voor uitleg wordt verwezen naar de uitleg bij de bestemming 'Groen'.

#### *Artikel 15 Verkeer - 2*

De grotere fiets- en/of voetgangersgebieden zoals pleinen zijn bestemd als 'Verkeer - 2'. Gronden met de bestemming 'Verkeer - 2' mogen worden gebruikt voor pleinen, fiets- en/of voetpaden, groenvoorzieningen, bermen, water en sport-, speel- en verblijfsvoorzieningen.

In lid 2 is bepaald dat er binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

#### *Artikel 16 Verkeer - 3*

De spoorbaan is bestemd als 'Verkeer - 3'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor spoorwegvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water. Tevens zijn ter plaatse van speciaal daarvoor aangeduide gronden ook bruggen en viaducten toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat er binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen. Vanwege de ligging op een spoordijk wordt de hoogte van bouwwerken gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf in plaats van het gebruikelijke peil.



### *Artikel 17 Water*

Het water van de Singelgracht en in het Oosterpark is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn bruggen, duikers, dammen (met inbegrip van bijbehorend verkeersareaal), oevervoorzieningen, landhoofden, vlonders en steigers, vaarwater, sierwater en waterstaatsdoeleinden toegestaan. Bruggen zijn daarbij alleen toegestaan ter plaatse van de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'brug'.

In lid 2 is bepaald dat er binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

In lid 3, sub 1 is benadrukt dat het gebruik van het water als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, pleziervaartuigen langer dan 12 meter, bedrijfsvaartuigen en vaartuigen als verboden gebruik is aangemerkt. In artikel 1 is aangegeven wat onder de verschillende vaartuigen wordt verstaan.

### *Artikel 18 Wonen*

Het grootste deel van de gebouwen in de Oosterparkbuurt is bestemd als 'Wonen'. Gelet op lid 1 van de bestemming is het gebruik als wonen op alle bouwlagen toegestaan, inclusief short stay en aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten (zie begripsbepalingen 'wonen' en 'woning' in artikel 1). Uitzondering hierop zijn de adressen waar in de bestaande situatie niet-woonfuncties in de eerste bouwlaag (begane grond), de kelder en/of het souterrain aanwezig zijn. Het beleid van het stadsdeel is er namelijk op gericht om de menging van wonen en niet-woonfuncties zoveel mogelijk te beschermen en waar mogelijk te versterken. De bestaande niet-woonfuncties zijn daarom beschermd. Dit is gedaan door ter plaatse van de adressen waar momenteel niet-woonfuncties zijn gevestigd geen wonen in de eerste bouwlaag en de eventuele kelder en het souterrain toe te staan. Op die manier kan het aantal niet-woonfuncties in deze woongebouwen niet afnemen. Ter plaatse van de bestaande niet-woonfuncties is op de planverbeelding een aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Door middel van deze aanduiding en het bepaalde in lid 1 is het niet mogelijk om de eerste bouwlaag en eventuele kelder en souterrain ter plaatse te gebruiken voor wonen. De gronden met deze aanduiding mogen voor wat betreft de eerste bouwlaag en eventuele kelder en souterrain wel worden gebruikt voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening.

Ter bescherming van de bestaande detailhandel zijn ter plaatse van bestaande detailhandelsvestigingen aanduidingen 'detailhandel' op de planverbeelding opgenomen. Gronden met deze aanduiding mogen conform lid 3 niet worden gebruikt voor bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Bij de gronden met een aanduiding 'wonen uitgesloten' maar zonder een aanduiding 'detailhandel' is het gebruik als bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening wel toegestaan. Ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening geldt nog dat geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan. Dergelijke geluidsgevoelige functies komen momenteel niet voor en zijn om akoestische redenen ook niet wenselijk. In artikel 1 is aangegeven wat onder geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan. Verder geldt voor niet-woonfuncties op een tweetal adressen ook zijn toegestaan op de tweede bouwlaag, conform de bestaande situatie. Dit is door middel van een aanduiding weergegeven.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

In de eerste bouwlaag van de woongebouwen komen op enkele plekken ook horeca, een seksinrichting, belwinkels en/of internetcafés voor. Deze functies zijn in dit gebied waar wonen overheerst minder passend in verband met overlast dan wel ruimtelijke uitstraling. Vandaar dat deze voorzieningen specifiek op het bestaande adres zijn vastgelegd door middel van een aanduiding 'horeca van categorie I', 'horeca van categorie IIa', 'horeca van categorie III', 'horeca van categorie IV', 'seksinrichting', 'belwinkel' of 'internetcafé'. Deze functies kunnen daardoor niet verplaatst worden binnen het plangebied. Uitzondering is horeca IV (restaurants). Deze horecacategorie is namelijk ook toegestaan op adressen waar nu horeca I of horeca III is gevestigd (en die ook als zodanig zijn aangeduid op de planverbeelding).

De gronden die op de planverbeelding zijn aangeduid als 'belwinkel', 'horeca van categorie I', 'horeca van categorie IIa', 'horeca van categorie III', 'horeca van categorie IV', 'seksinrichting', of 'internetcafé' zijn tevens aangeduid met 'wonen uitgesloten'. Daardoor is ook het gebruik als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het gebruik als wonen is daardoor ter plaatse uitgesloten. Daarnaast zijn in lid 5 wijzigingsbevoegdheden voor horeca, belwinkels en internetcafés opgenomen (zie uitleg verderop).

De bestaande parkeergarages in souterrain en/of kelder zijn op de planverbeelding aangeduid als 'parkeergarage'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag geparkeerd worden.

De zorginstelling Kastanjehof is ook op de planverbeelding aangeduid. Buiten deze aanduiding is geen zorginstelling als bedoeld in artikel 1 toegestaan. Zorginstellingen die kleiner zijn dan aangegeven in artikel 1 worden als wonen beschouwd en zijn overal in het plangebied toegestaan waar wonen ook is toegestaan.

Naast de hiervoor genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor bijbehorende ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Zoals hiervoor is aangegeven is het beleid van het stadsdeel er op gericht om de menging van wonen en niet-woonfuncties zoveel mogelijk te beschermen en waar mogelijk te versterken. Panden waarvan de eerste bouwlaag worden gebruikt als niet-woonfunctie zijn daarom beschermd door middel van een aanduiding 'wonen uitgesloten' (zie voorgaande). Om een uitbreiding van het aantal niet-woonfuncties mogelijk te maken is in lid 3, sub 1 onder b een maximum aantal extra vestigingen bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Deze vestigingen hoeven daarbij niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' te worden gerealiseerd. Per straat is aangegeven om hoeveel extra vestigingen het gaat, waarbij het aantal vestigingen is gebaseerd op de lengte en het karakter van de straten. Door de beperkte grootte van de straten is inzichtelijk hoeveel extra vestigingen van een niet-woonfunctie in een betreffende straat mogelijk zijn naast de reeds aangeduide niet-woonfuncties. Veel panden in de Oosterparkbuurt kunnen, met behulp van wat kleinschalige ingrepen, fysiek gezien voor meerdere doeleinden worden gebruikt.

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte en eventueel goothoogte zoals op de planverbeelding is aangeduid in acht dienen te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht zodat de doorgang naar het binnenterrein gevrijwaard blijft



van bebouwing. Uitzondering zijn eventuele ondersteuningsconstructies die nodig zijn voor de bovengelegen bouwlagen.

In lid 3 is, naast het al eerder vermelde maximum aantal extra vestigingen voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening, ook bepaald wat het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging mag bedragen. Voor deze functies geldt daarbij een maximum van 150 m<sup>2</sup> per vestiging. Omdat enkele vestigingen in de bestaande situatie groter zijn dan 150 m<sup>2</sup> is in lid 3, sub 1 onder c een bepaald aantal grotere vestigingen als uitzondering toegestaan. Daarbij is ook aangegeven wat het maximum bruto vloeroppervlak van deze vestigingen mag zijn en om welk adres het gaat. Om enige flexibiliteit te bieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de “verplaatsing” van grotere vestigingen zodat kan worden ingespeeld op ontwikkelingen/veranderingen (zie uitleg lid 5). Ook voor horeca I, III en IV geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 150 m<sup>2</sup>. Ook hier geldt dat bestaande grotere vestigingen als uitzondering per adres zijn toegestaan.

Om enige schaalvergroting in het gebied mogelijk te maken is in lid 4 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waardoor het Dagelijks Bestuur bevoegd is om in afwijking van lid 3 een omgevingsvergunning te verlenen voor grotere bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. In de afwijkingsbevoegdheid is aangegeven om hoeveel vestigingen het maximaal mag gaan en wat het oppervlak van deze vestigingen maximaal mag bedragen. De afwijkingsbevoegdheid heeft geen betrekking op detailhandel en dienstverlening. Schaalvergroting van deze functies zou kunnen leiden tot concurrentie met het winkelgebied en is daarom niet wenselijk.

In lid 5 is tenslotte een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- De eerste wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kunnen één of meer horeca-aanduidingen worden geschrapt. Daardoor is het gebruik als horeca ter plaatse niet langer toegestaan en is alleen nog het gebruik als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om flexibiliteit te bieden ten aanzien van het maximum aantal extra vestigingen bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening per straat/plein zoals opgenomen in lid 3 onder 1 sub b. De situatie kan zich voordoen dat zich in een straat meer niet-woonfuncties willen vestigen dan nu is voorzien terwijl er elders juist minder niet-woonfuncties worden gerealiseerd. Onder voorwaarde dat dat niet tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat in de betreffende straten leidt mogen de maxima door middel van de wijzigingsbevoegdheid worden aangepast. Het totale maximum aantal vestigingen mag daarbij echter niet toenemen.
- De tweede wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de aanduiding ‘wonen uitgesloten’. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om flexibiliteit te bieden in geval een bestaande niet-woonfunctie binnen de bestemming verhuist of als een bestaand pand leeg komt te staan en er zich elders een nieuwe niet-woonfunctie wil vestigen. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het Dagelijks Bestuur de aanduiding ‘wonen uitgesloten’ verplaatsen. Daardoor is voor de gronden waar de aanduiding eerst was gesitueerd het gebruik als wonen in de eerste bouwlaag mogelijk en ter plaatse van de nieuwe locatie is



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

het gebruik als wonen niet toegestaan (en het gebruik als niet-woonfunctie wel). Om akoestische redenen is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk bij een aantal bestaande adressen aan het Oosterpark met niet-woonfuncties in de plint.

- De derde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de aanduiding 'detailhandel'. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om flexibiliteit te bieden in geval een bestaande detailhandelsvestiging leeg komt te staan. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het Dagelijks Bestuur de aanduiding 'detailhandel' schrappen. Daardoor is ter plaatse van de gronden naast het gebruik als detailhandel ook het gebruik als bedrijf, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke dienstverlening toegestaan.
- De vierde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op belwinkels, internetcafés en seksinrichtingen. Zoals hiervoor is aangegeven zijn deze functies niet gewenst in het woongebied. Vandaar dat deze functies door middel van een aanduiding op het bestaande adres zijn vastgelegd. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het Dagelijks Bestuur anticiperen op eventuele beëindiging van het betreffende gebruik ter plaatse. Door de wijzigingsbevoegdheid kan de betreffende aanduiding op de planverbeelding worden geschrapt zodat het gebruik als belwinkel, internetcafé of seksinrichting ter plaatse niet meer is toegestaan. Het gebruik ten behoeve van bedrijf, detailhandel, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke dienstverlening blijft wel gewoon mogelijk. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.
- De vijfde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op maatschappelijke dienstverlening. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid biedt het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' ook maatschappelijke dienstverlening over alle bouwlagen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in geval van leegstand van een gebouw te kunnen anticiperen op de eventuele vestiging van een culturele instelling of een culturele ondernemer als gebruiker. De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien het betreffende gebruik als wonen langer dan een jaar is beëindigd. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 2 vestigingen maatschappelijke dienstverlening over alle bouwlagen toegestaan waarbij het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging 800 m<sup>2</sup> bedraagt.
- De zesde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het schrappen van de aanduiding 'onderdoorgang' zodat de onderdoorgang volgebouwd kan worden. Voorwaarde is dat de betreffende doorgang geen vluchtweg is of onderdeel is van een route voor nood- en hulpdiensten.
- De zevende wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de mogelijke "verplaatsing" van grotere vestigingen. In lid 3 is bepaald waar grotere vestigingen zijn toegestaan. Het kan echter gebeuren dat een bestaande grotere vestiging in de loop der tijd wordt opgedeeld in meerdere kleinere vestigingen terwijl er elders behoefte bestaat aan een grotere vestiging. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal niet leiden tot een toename van het aantal grotere vestigingen en mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat in de betreffende straten.
- De achtste en laatste wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de aanduiding 'wonen uitgesloten'. In tegenstelling tot de eerste wijzigingsbevoegdheid gaat het hierbij niet om het verplaatsen van aanduidingen maar om het schrappen van aanduidingen. Dit om in geval een pand leeg komt te staan en er geen nieuwe niet-woonfunctie in komt het





gebruik als wonen mogelijk te maken. Op die manier wordt voorkomen dat de kwaliteit van het gebied door leegstand achteruitgaat. Om het gebruik als wonen mogelijk te maken kan niet alleen de aanduiding 'wonen uitgesloten' worden geschrapt maar ook de aanduidingen 'belwinkel', 'horeca I', 'horeca IIa', 'horeca III', 'horeca IV' en 'internetcafé'. Om akoestische redenen is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk bij een aantal bestaande adressen aan het Oosterpark met niet-woonfuncties in de plint. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.

#### *Artikelen 19 en 20 Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2*

In het kader van het bestemmingsplan zijn (algemene) archeologische onderzoeken verricht voor het plangebied Oosterparkbuurt (zie paragraaf 9.2). Daaruit kwam naar voren dat zich in het plangebied een aantal zones bevinden waar een hoge of lage archeologische verwachting geldt. Deze zones zijn in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen weergegeven. Door middel van deze dubbelbestemmingen zijn deze zones mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Dat houdt in geval van bouwwerkzaamheden in dat er een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Een IVO is niet nodig indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting. Dit kan aan de orde zijn omdat de (algemene) archeologische bureauonderzoeken die voor het plangebied Oosterparkbuurt zijn verricht niet op detailniveau zijn.

Voor het uitvoeren van bepaalde aanlegwerkzaamheden in de bodem kan een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke vergunning nodig is kan deze pas worden verleend indien er een IVO is uitgevoerd. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de vergunning.

#### Algemene regels

##### *Artikel 21 Antidubbelregel*

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

##### *Artikel 22 Algemene bouwregels*

In dit artikel is in lid 1 aangegeven dat bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is



aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

In lid 2 is een sloopvergunningenstelsel opgenomen. Dat houdt in dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen één of meer gebouwen te slopen. In paragraaf 9.1 is reeds ingegaan op de motivering van deze regeling.

### *Artikel 23 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. Bedrijven, genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (voorheen het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer), zijn uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen, seksinrichtingen en prostitutiebedrijven voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen al elders in de stad gevestigd zijn en de verwachting is dat een dergelijk gebruik in dit plangebied, welke voornamelijk een woonfunctie heeft, voor onaanvaardbare overlast zal zorgen.

Verder is de zogenaamde toverformule opgenomen. Deze geeft het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid om afwijking te verlenen indien strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 2, sub 1 is bepaald dat in het plangebied uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die vallen onder categorie A (in hetzelfde gebouw) en eventueel categorie B (in geval de bedrijven afgescheiden zijn van woningen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, dus in een apart gebouw) van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Oosterparkbuurt is ook een aantal bedrijven gevestigd dat niet aan lid 2 sub 1 voldoet. Deze bestaande bedrijven zijn toegestaan in lid 2 sub 2, maar zijn daarbij wel op het huidige adres vastgelegd.

Onder sub 3 van lid 2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het geval een bedrijf niet onder categorie A of B valt of niet voldoet aan sub 1 van lid 2, maar qua milieuhinder wel vergelijkbaar is met categorie A of B. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid dienen de algemene procedureregels zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze regels in acht te worden genomen.

In sub 4 van lid 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen door bedrijven en/of bedrijfsoorten toe te voegen dan wel bedrijven en/of bedrijfsoorten bij een andere categorie in te delen. Ook is het mogelijk om de adressen van de bestaande bedrijven die niet aan sub 1 van lid 2 voldoen (zoals opgenomen in lid 2, sub 2) te schrappen zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat aan sub 1 van lid 2 voldoet. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.



#### *Artikel 24 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden onder meer de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

#### *Artikel 25 Algemene wijzigingsregels*

Voor het gehele plangebied gelden algemene wijzigingsregels. Deze wijzigingsregels hebben geen betrekking op een specifieke bestemming maar hebben betrekking op meerdere bestemmingen.

De eerste wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op hotels. In Amsterdam is een tekort aan hotels. Om eventueel te kunnen anticiperen op een initiatief van een hotelondernemer om een hotel te realiseren binnen bestaande bebouwing is in lid 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen er buiten de bestemming 'Horeca' nog maximaal 5 hotels worden gerealiseerd. Daarbij is een hotelvestiging over alle bouwlagen toegestaan, met een maximum van 800 m<sup>2</sup> per vestiging. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende hotelvestiging.

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.

#### *Artikel 26 Overige regels*

Hierin is bepaald welke bestemming prevaleert indien de gronden dubbelbestemd zijn en dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, er wordt geduoid op die regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### Overgangs- en slotregels

#### *Artikel 27 Overgangsrecht*

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan (en komt voor uit het Besluit ruimtelijke ordening).

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

In lid 2 is geregeld dat eenmalig tot 10% afwijking kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld in lid 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde in lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het vierde lid van dit artikel regelt het gebruik. Geregeld is dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als bedoeld in lid 4 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

### *Artikel 28 Slotregel*

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.



## **11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie geldt die niet realistisch blijkt te zijn. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad (of in dit geval de stadsdeelraad) een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst), indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 en artikel 6.2.1a.

Het bestemmingsplan Oosterparkbuurt is overwegend conserverend van aard. Dat houdt in dat voor wat betreft bebouwing hoofdzakelijk uitgegaan wordt van de bestaande situatie. In het plangebied speelt daarnaast een aantal (mogelijke) ontwikkelingen, waarbij met een deel van deze ontwikkelingen rekening is gehouden in het bestemmingsplan. Het gaat op dit moment om de volgende ontwikkelingen:

1. Mauritskade 57 en 61: deze ontwikkeling betreft de verbouwing van een gebouw zodat het gebruik als horeca mogelijk is. Het gaat daarbij om meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.
2. Dubbeltjespanden Mauritskade 29-54: deze ontwikkeling betreft renovatie en uitbreiding van woningen met uitbouwen.
3. Derde Oosterparkstraat 248 en Kastanjeplein 168-194: deze ontwikkeling betreft renovatie en samenvoeging van woningen;
4. Wonen ter plaatse van niet-wonen: deze mogelijke ontwikkeling betreft de functiewijziging van niet-wonen naar wonen in een bestaand gebouw binnen de bestemming "Wonen". De eventuele ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
5. Beëindiging gebruik: deze mogelijke ontwikkeling betreft de beëindiging van een bepaalde functie op een specifiek adres (zoals een belwinkel) in een bestaand gebouw. De eventuele ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.





## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

6. Hotels: deze mogelijke ontwikkeling betreft de realisatie van hotels in bestaande gebouwen. De eventuele ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
7. Maatschappelijke dienstverlening: deze mogelijke ontwikkeling betreft de realisatie van maatschappelijke dienstverlening (culturele functies) in bestaande gebouwen. De eventuele ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Gelet op het voorgaande komen de ontwikkelingen genoemd onder 1, 6 en 7 in eerste instantie in aanmerking voor het maken van een exploitatieplan. Voor de overige ontwikkelingen geldt dat deze ontwikkelingen niet in aanmerking komen voor het maken van een exploitatieplan. Bij de ontwikkelingen onder 6 en 7 geldt dat deze via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt zodat pas in het kader van het wijzigingsplan een exploitatieplan hoeft te worden opgesteld (artikel 6.12 lid 4), tenzij er op een andere wijze wordt voorzien in het verhaal van kosten. Voor deze ontwikkelingen hoeft derhalve (nog) geen exploitatieplan te worden vastgesteld bij het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling onder 1 geldt dat de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is.



## **12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **12.1 Maatschappelijk overleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 2 oktober t/m 12 november 2009 ter visie gelegen voor inspraak. Het voorontwerp is voorafgaand aan de ter inzage legging ook voorgelegd aan de Buurtbeheergroep Oosterparkbuurt en de partners in de Wijkaanpak. Tevens is er op 22 oktober 2009 een informatieavond georganiseerd.

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt<sup>2</sup>:

1. Inspreker 1 namens de Buurtbeheergroep Oosterparkbuurt, ingekomen op 13 september 2009;
2. Inspreker 2 van Ymere, ingekomen op 5 november 2009;
3. Inspreker 3 van VanDoorne NV namens de Universiteit van Amsterdam, ingekomen op 11 november 2009;
4. Inspreker 4 van Loomans Advocaten namens cliënt, ingekomen op 23 december 2009.

De inspraakreacties onder 1 en 4 zijn binnengekomen buiten de periode van ter inzage legging. Deze inspraakreacties zijn volledigheidshalve wel behandeld.

#### **1. Inspreker 1 namens de Buurtbeheergroep Oosterparkbuurt**

##### **1.1 Opmerking**

De inspreker vindt dat de ten aanzien van de binnenterreinen opgenomen 'afwijkingen van gebruiksregels' en de ruimere bouwregels (voor uitbouw) van niet-woonfuncties een bedreiging zijn voor het voortbestaan van de karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken. Ten aanzien van de ruimere bouwregels voor niet-woonfuncties wijst de inspreker op problemen rond de vaststelling van het huidige aantal niet-woonfuncties, de mogelijkheden tot uitbreiden van het aantal niet-woonfuncties en het niet op adres vastleggen van grotere detailhandelszaken/supermarkten.

##### **Antwoord**

Het stadsdeel wil ondernemers faciliteren door, indien mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de binnenterreinen bestemd als "Tuinen-1". Daarbij is uitgegaan van de huidige achtergevels. Gebouwen zijn alleen toegestaan indien ter plaatse een bouwvlak of een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw' is aangegeven (met uitzondering van vergunningsvrije gebouwen aangezien het bestemmingsplan daar geen betrekking op kan hebben). De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw' is toegepast bij tuinen die grenzen aan delen van de bestemming "Centrum" (gebieden met hoofdzakelijk winkels in de plint, zijnde de Eerste Oosterparkstraat, de Linnaeusstraat, de Beukenweg en het Beukenplein), voor zover het geen gemeenschappelijke tuin betreft. De betreffende tuinen bij de bestemming "Centrum" zijn in de huidige situatie al deels bebouwd met uitbouwen. De (niet-gemeenschappelijke) tuinen die grenzen aan de

---

<sup>2</sup> In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de insprekers niet vermeld.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

bestemming "Centrum" en die in de huidige situatie nog niet zijn bebouwd mogen van het stadsdeel bebouwd worden met een uitbouw omdat daarmee uitbreidingsruimte wordt geboden aan ondernemers in het woonwerkgebied met vooral niet-woonfuncties in de plint. Het bieden van uitbreidingsruimte draagt bij aan de versterking van de bestaande detailhandelstructuur in de Oosterparkbuurt en is daarom wenselijk.

Voor tuinen die zijn bestemd als 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 3' of 'Maatschappelijk' geldt dat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen eventueel aangegeven bouwvlakken.

Hiervan kan (in beperkte mate) afwijking worden verleend zodat ook kleinschalige gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan (zoals fietsenstallingen).

Het deels bebouwen van de binnenterreinen is overigens al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Een deel van de binnenterreinen is in het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" bestemd als "Tuinen en erven" terwijl het andere deel is bestemd als "Woonbebouwing C.A.". De delen van de binnenterreinen die zijn bestemd als "Woonbebouwing C.A." zouden daarom meer bebouwd kunnen worden dan in de huidige situatie het geval is of volgens het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is.

Het stadsdeel vindt, met de nu opgenomen regeling, dat het voortbestaan van de karakteristieke en waardevolle open ruimten binnen de gesloten woonblokken niet in gevaar komt.

### 1.2 Opmerking

Over de panden 's Gravensandestraat 2 t/m 22, Mauritskade 14 t/m 16, Muntendamstraat 2 t/m 34, Mauritskade 17 t/m 21, Wibautstraat 9 t/m 27 en Wibautstraat 31-55 merkt de inspreker op dat het voorstel om wonen in de plinten van deze gebouwen uit te sluiten ter versterking van de hoofdassen niet reëel is aangezien het stadsvernieuwingspanden betreft. In de plint van deze gebouwen zijn woningen in de eerste bouwlaag boven een souterrain aanwezig. Ook bij het pand Wibautstraat 103 (een 19<sup>e</sup> eeuwse pand) is de eerste bouwlaag met wonen boven een souterrain aanwezig. De inspreker vindt een versterking van de hoofdassen gelet op de panden niet haalbaar.

### Antwoord

Het stadsdeel heeft de wens om de hoofdassen Mauritskade en Wibautstraat te versterken door meer niet-woonfuncties in de eerste bouwlaag van deze straten mogelijk te maken. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is nogmaals gekeken naar de bouwtechnische mogelijkheden hiervoor. De panden 's Gravensandestraat 2 t/m 22, Mauritskade 14 t/m 16, Muntendamstraat 2 t/m 34 en Mauritskade 17 t/m 21 zijn op voorhand bouwkundig gezien niet geschikt voor niet-woonfuncties in de plint aangezien de eerste bouwlaag veelal boven een souterrain is gelegen en de eerste bouwlaag alleen via een algemene toegangsruimte te bereiken is. De bestemming van deze panden is daarom gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De eventuele vestiging van enkele niet-woonfuncties in de eerste bouwlaag van de panden langs de Mauritskade is daarbij niet uitgesloten maar is wel beperkt ten opzichte van de eerdere versie van het nieuwe bestemmingsplan.

Ter plaatse van Wibautstraat 7, 29, 31-37 en 47-55 zijn momenteel niet-woonfuncties in de eerste bouwlaag aanwezig. De bestemming 'Centrum' is voor deze panden daarom wel gehandhaafd. Het is bij het stadsdeel bekend dat in de eerste bouwlaag van een deel van deze panden ook woningen in de eerste bouwlaag aanwezig zijn. In het bestemmingsplan is hier ook rekening mee gehouden doordat ter plaatse een aanduiding



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

'wonen' in de bestemming "Centrum" is opgenomen waardoor wonen in de eerste bouwlaag wordt toegestaan. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het toegestane gebruik als wonen voor één of meerdere adressen kan worden geschrapt voor wat betreft de eerste bouwlaag. Deze wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast indien er een functiewijziging van wonen naar een niet-woonfunctie plaatsvindt. Het stadsdeel is niet verplicht om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Indien het stadsdeel de wijzigingsbevoegdheid niet toepast blijft het gebruik als wonen ter plaatse van het betreffende adres mogelijk. Het stadsdeel kan per geval overwegen of zij de wijzigingsbevoegdheid zal toepassen.

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de aanduiding 'wonen' opgenomen bij Wibautstraat 9-27 en Wibautstraat 45. Deze aanduiding was abusievelijk niet opgenomen. Hierdoor komt het voorliggende bestemmingsplan overeen met het huidige gebruik.

Ten aanzien van Wibautstraat 103 wordt opgemerkt dat het geen belemmering hoeft te zijn om een niet-woonfunctie boven een souterrain te realiseren. In de praktijk zijn genoeg voorbeelden van niet-woonfuncties boven een souterrain.

### 1.3 Opmerking

De inspreker vindt dat de opgenomen flexibiliteit voor de winkelstraten, met name de afwijkingen voor het maximum bruto vloeroppervlak en het niet op adres vastleggen van grotere vestigingen, niet bijdragen aan het in standhouden van de winkelstraten. Uitvoering van het brancheplan zou onwaarschijnlijk zijn.

### Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het bestemmingsplan aangepast. Grotere vestigingen zijn op adres vastgelegd waarbij een verplaatsing van het huidige aantal grotere vestigingen alleen mogelijk is na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

In tegenstelling tot het Plan van Aanpak is inmiddels in het bestemmingsplan geen onderscheid meer gemaakt tussen het gebied met hoofdzakelijk winkels in de plint en het (overige) gebied met diverse niet-woonfuncties in de plint. In het Plan van Aanpak was voorgesteld om het gebied met hoofdzakelijk winkels in de plint (Beukenweg, de Camperstraat, de Eerste Oosterparkstraat en de Linnaeusstraat) zodanig te bestemmen dat detailhandel expliciet was beschermd. Inmiddels is dat standpunt losgelaten omdat met de realisatie van het nabijgelegen Oostpoort een aanzienlijk winkeloppervlak aan het winkelareaal van Oost zal worden toegevoegd. Ook is er de laatste jaren sprake van veranderd winkelgedrag (o.a. internetwinkelen) en is het streven van het stadsdeel om bepaalde gebieden in het kader van deregulering flexibel te bestemmen. Ook het winkelgebied in de Oosterparkbuurt is daarom flexibel bestemd, net als het gebied met diverse niet-woonfuncties in de plint. Daarmee kan ingespeeld worden op ontwikkelingen/veranderingen.

Om enige schaalvergroting mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor het verruimen van het maximum bruto vloeroppervlak opgenomen. Op deze manier kan een beperkt aantal vestigingen uitbreiden. Dit kan de winkelstructuur ten goede komen. Bovendien is als voorwaarde opgenomen dat de afwijkingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien er geen sprake is van een verstoring van de detailhandelsstructuur in de Oosterparkbuurt. Mede naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het maximum aantal vestigingen waarvoor de



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een hoger maximum bruto vloeroppervlak kan worden verleend, verlaagd.

Door de hiervoor beschreven flexibiliteit wordt uitvoering van het brancheplan juist eenvoudiger omdat geanticipeerd kan worden op eventuele ontwikkelingen/veranderingen.

### **1.4 Opmerking**

De inspreker noemt dat de realisatie van een medisch cluster nabij het OLVG al jaren geen stadsdeelbeleid meer is. In de beschrijving van het Stedelijk Vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid zou dit echter weer worden genoemd.

#### Antwoord

De door de inspreker bedoelde tekst heeft betrekking op het Stedelijk Vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid. De opmerking van de inspreker is juist. Het is geen stadsdeelbeleid meer om een medisch cluster nabij OLVG te realiseren. De bewuste tekst in de toelichting is naar aanleiding van de opmerking geschrapt.

In de regels van het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een medisch cluster nabij het OLVG. Het maximum aantal vestigingen voor maatschappelijke dienstverlening is gebaseerd op de bestaande situatie.

### **1.5 Opmerking**

De inspreker vraagt of het geldende bestemmingsplan voor het OLVG voldoende is uitgekristalliseerd.

#### Antwoord

Aangenomen wordt dat de inspreker wil weten of het geldende bestemmingsplan verder uitgewerkt dient te worden. Dit is niet het geval. In het bestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwe Gasthuis" zijn alleen eindbestemmingen opgenomen.

### **1.6 Opmerking**

De inspreker vindt dat dakopbouw aanvragen bij 19<sup>e</sup> eeuwse- en '20-'40 gebouwen/panden geweigerd moeten worden omdat ze de bouwkundige staat van de panden zouden bedreigen. Ook vindt de inspreker dat dergelijke aanvragen geweigerd zouden moeten worden bij wederopbouw- en stadsvernieuwingsprojecten aangezien dergelijke panden onder 'architectuur' zouden zijn gerealiseerd zonder dakopbouw.

#### Antwoord

In het bestemmingsplan worden dakopbouwen niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daarmee conform de wens van de inspreker.

In het geval het stadsdeel medewerking verleend aan een aanvraag voor een dakopbouw, zal een separate planologische procedure worden gevolgd.

### **1.7 Opmerking**

De inspreker wijst er op dat er in de omgeving van de Oosterparkbuurt verschillende grote bouwprojecten in voorbereiding of uitvoering zijn. Deze projecten zouden volgens de inspreker een verslechtering van de luchtkwaliteit in de Oosterparkbuurt met zich meebrengen. De inspreker vindt dat dit meegenomen zou moeten worden in de





overwegingen ten aanzien van de luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook zouden de projecten moeten worden meegenomen in de opstelling van het bestemmingsplan.

Antwoord

In de omgeving van de Oosterparkbuurt is een aantal grotere projecten. Deze projecten worden echter niet mogelijk gemaakt door middel van het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze projecten worden separate bestemmingsplannen opgesteld. De uitvoerbaarheid van deze projecten dient daarom niet in het voorliggende bestemmingsplan te worden aangetoond maar in de separate bestemmingsplannen voor deze projecten.

In het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt wordt uitgegaan van de bestaande situatie en is slechts een beperkt aantal bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze bouwontwikkelingen zijn van bescheiden omvang met beperkte effecten en leiden niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functiewijzigingen vallen onder de gebruikelijke flexibiliteit van een bestemmingsplan en zijn niet aan te merken als een project als bedoeld in de wetgeving voor luchtkwaliteit. Er is daarom geen aanleiding tot onderzoek luchtkwaliteit.

Op grond van de wetgeving voor externe veiligheid is voor het bestemmingsplan Oosterparkbuurt onderzoek externe veiligheid nodig. In het onderzoek externe veiligheid is ook rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van de Oosterparkbuurt.

1.8 Opmerking

Door de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van horeca rond het Beukenplein zou een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving volgens de inspreker waarschijnlijk zijn.

Antwoord

Het stadsdeel acht, in geval van een afwijking, een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende horecavestigingen op het Beukenplein niet waarschijnlijk. Per afwijking zal niettemin beoordeeld worden of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

1.9 Opmerking

De inspreker vindt de voorgenomen wijziging van wonen naar 'wonen uitgesloten' voor de panden Beukenweg 4 en 10 bezwaarlijk omdat het 19<sup>e</sup> eeuwse panden betreft met een eerste bouwlaag boven een souterrain.

Antwoord

In de eerste bouwlaag van de panden Beukenweg 4 en 10 zijn woningen in de eerste bouwlaag aanwezig. In het bestemmingsplan is hier ook rekening mee gehouden doordat ter plaatse een aanduiding 'wonen' in de bestemming "Centrum" is opgenomen waardoor wonen in de eerste bouwlaag wordt toegestaan. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het toegestane gebruik als wonen voor één of meerdere adressen kan worden geschrapt voor wat betreft de eerste bouwlaag. Deze wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast indien er een functiewijziging van wonen naar een niet-woonfunctie plaatsvindt.



Opgemerkt wordt dat het geen belemmering hoeft te zijn om een niet-woonfunctie boven een souterrain te realiseren. In de praktijk zijn genoeg voorbeelden van niet-woonfuncties boven een souterrain.

1.10 Opmerking

De inspreker vindt de huidige leegstand van winkelpanden bij de Beukenweg en op het Beukenplein, samen met de beperking van wonen, niet leiden tot een beter klimaat in de winkelstraat. De inspreker pleit er voor om ook wonen in de eerste bouwlaag mogelijk te maken.

Antwoord

Zoals aangegeven in de Ruimtelijk Economische Structuurvisie (RES) ziet het stadsdeel de Beukenweg en het Beukenplein niet als een gebied waar de woonfunctie in de plint zou moeten overheersen. Dat blijkt ook uit het gebruik van de plinten. De meeste plinten van de panden zijn geheel in gebruik als niet-woonfunctie, en dan met name detailhandel. In geval van langdurige leegstand van niet-woonfuncties kan een procedure voor een buitenplanse afwijking om niet-woonfuncties om te zetten naar wonen opgestart worden. Hierbij moeten onder andere milieuaspecten, zoals geluid, bekeken worden.

1.11 Opmerking

Volgens de inspreker zijn er genoeg (bouw)plannen voor uitbreiding van bestaande hotels in de Oosterparkbuurt en omgeving. De inspreker vindt de mogelijk gemaakte wijziging ten behoeve van nieuwe hotels veel te ruim. De inspreker verwacht een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende hotelvestiging en is benieuwd waar een nieuw hotel gerealiseerd zou kunnen worden.

Antwoord

De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om één of meerdere hotels te realiseren in bestaande bebouwing. Er zijn momenteel geen concrete initiatieven. Per toekomstig geval zal het stadsdeel beoordelen of er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende hotelvestiging. In geval van een onevenredige aantasting zal het stadsdeel de wijzigingsbevoegdheid niet toepassen.

1.12 Opmerking

De inspreker vraagt of de verbeelding actueel en juist is. De inspreker wijst daarbij op een aantal algemene situaties.

Antwoord

Uit de inspraakreactie blijkt niet waar de inspreker specifiek op doelt.

1.13 Opmerking

De inspreker constateert dat het project "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-203" in de toelichting ook "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-191" wordt genoemd.



Antwoord

De panden Vrolikstraat 195-203 zullen worden gerenoveerd. De overige panden (waaronder Vrolikstraat 181-193) zullen worden vervangen door nieuwbouw. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de toelichting aangepast.

1.14 Opmerking

De inspreker doet een tweetal tekstvoorstellen voor de in de toelichting opgenomen beschrijving van het plangebied.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de toelichting aangepast.

1.15 Opmerking

Ten aanzien van de beschrijving van de Nota Ruimte vraagt de inspreker zich af waarom er niet gesproken wordt van een woonmilieu om de huidige bewoners te behouden in plaats van alleen een hoogstedelijk woonmilieu voor midden- en hogere inkomens.

Antwoord

De beschrijving in de Nota Ruimte is een beschrijving van de beleidsuitgangspunten van het rijk. Het in de Nota Ruimte weergegeven uitgangspunt dat een hoogstedelijk woonmilieu nodig is om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen heeft betrekking op (een deel van de) huidige bewoners, namelijk diegenen met een hoger inkomen. Dat neemt echter niet weg dat de stad ook een plek is voor mensen met een lager inkomen.

1.16 Opmerking

De inspreker wijst op de Structuurschets Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer waarin is aangegeven dat per buurt wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum (een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en welzijnsfuncties). In de planvorming zou geen sprake zijn van een dergelijk centrum.

Antwoord

In de Oosterparkbuurt zijn diverse maatschappelijke voorzieningen en welzijnsfuncties aanwezig, zoals Kastanjehof. Gelet op het bestemmingsplan is de vestiging van een multifunctioneel centrum op diverse plekken mogelijk (gronden met de bestemming 'Maatschappelijk').

1.17 Opmerking

Ten aanzien van het pleinenplan merkt de inspreker op dat dit alleen gericht is op de pleinen in de Oosterparkbuurt-zuid.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de beschrijving van het pleinenplan in de toelichting aangevuld.

1.18 Opmerking

Ten aanzien van het stadsdeelvoornemen om het aanbod in de culturele zone in Oost te versterken vraagt de inspreker of uitbreiding van de culturele zone automatisch een



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

versterking is. De inspreker vindt dat daar ook beleid bij hoort om de kwaliteit van het aanbod in de culturele zone te bewaken en te versterken, alsmede beleid om het aanbod in de culturele zone aan te laten sluiten bij de behoeften en wensen vanuit de omliggende buurten.

### Antwoord

Uitbreiding draagt bij aan de versterking van de culturele zone. Uiteraard speelt de kwaliteit van het aanbod ook een belangrijke rol. Het stadsdeel heeft hier echter een beperkte invloed op.

#### 1.19 Opmerking

De inspreker vindt de beschrijving van de infrastructuur zoals weergegeven in de Structuurschets Mozaïekstad Oost-Watergraafsmere cryptisch.

### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de beschrijving aangepast.

#### 1.20 Opmerking

De inspreker vraagt of het in de beschrijving van het Stedelijk Vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid weergegeven uitgangspunt om in het bestemmingsplan flexibel om te gaan met leeggekomen winkelruimte zodat deze kan worden omgezet naar kleinschalige bedrijvigheid niet strijdig is met de versterking van de winkelfuncties. Het streven om in de nabijheid van het OLVG maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en winkels te realiseren die een relatie met het ziekenhuis hebben zou beleid zijn dat door het stadsdeel is verlaten.

### Antwoord

Het Stedelijk Vernieuwingsplan Oosterparkbuurt Zuid is beschreven in de toelichting maar het beschreven uitgangspunt is verouderd. In het bestemmingsplan is het omzetten van leeggekomen winkelruimte naar kleinschalige bedrijvigheid in de winkelstraten (bestemd als 'Centrum') mogelijk. In de andere straten (gebouwen met de bestemming 'Wonen') is een omzetting van detailhandel naar kleinschalige bedrijvigheid ook mogelijk, zij het dat eerst een wijzigingsbevoegdheid dient te worden toegepast. In het bestemmingsplan is nabij het OLVG uitgegaan van detailhandel. Er is daarbij geen sprake van een (noodzakelijke) relatie met het OLVG.

#### 1.21 Opmerking

De inspreker vraagt of het stadsdeel stimulerings/werkgelegenheidsprogramma's voor bewoners van de Oosterparkbuurt heeft waarmee het voornemen van het stadsdeel om zorg te dragen voor een goed vestigings- en investeringsklimaat, het stimuleren van startende ondernemingen, het bevorderen van wijk- of buurtgebonden werkgelegenheid en het stimuleren van de realisatie van diverse soorten bedrijfsruimten body krijgt.

### Antwoord

In het bestemmingsplan is rekening met het door de inspreker genoemde voornemen gehouden doordat ruimte is geboden aan bedrijfsruimten in de plint van woongebouwen. Dergelijke ruimten zijn geschikt voor startende ondernemers en wijk- of buurtgebonden werkgelegenheid.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

Daarnaast werkt het stadsdeel nauw samen met diverse stedelijke diensten en organisaties om de participatie van haar bewoners aan de arbeidsmarkt, al of niet door het starten van een eigen onderneming, te stimuleren. Daartoe is onder andere recent een Pitstop Transvaal opgericht, waar ook de bewoners van de Oosterparkbuurt van harte welkom zijn voor begeleiding en toeleiding naar werk. Tevens participeert het stadsdeel al enige jaren in het Ondernemershuis Groot Oost, gevestigd aan de kop van de Czaar Peterstraat, waar (vooral potentiële) ondernemers terecht kunnen voor advies en begeleiding bij het opstarten en uitoefenen van een eigen bedrijf en voor het verkrijgen van kredieten via HansOn, het Amsterdams Startersfonds en Qredits. Verder heeft het stadsdeel de nodige mensen in dienst die ondernemers met investeringsplannen kunnen ondersteunen, zowel bij hun zoektocht naar (nieuwe) bedrijfsruimte, als bij het verkrijgen van vergunningen en in een aantal gevallen ook additionele financiële middelen (subsidies). Door een goede samenwerking met diverse partners, zoals woningcorporaties, kan ingespeeld worden op de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte door het behouden, renoveren dan wel nieuw realiseren er van. Zo zijn er recent twee bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd in de Oosterparkbuurt. In diverse beleidsnota's en projecten wordt de noodzaak en spreiding van de diverse typologiën bedrijfsruimten onderkend en bepleit. Het bestemmingsplan biedt het juridische kader.

### 1.22 Opmerking

Ten aanzien van de beschrijving van de horecanota 2007 vraagt de inspreker welke zijstraten van de Eerste Oosterparkstraat en Camperstraat worden bedoeld.

#### Antwoord

Met zijstraten worden de panden bedoeld die op de hoek van de Eerste Oosterparkstraat en een zijstraat zijn gelegen. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de beschrijving in de toelichting aangepast.

### 1.23 Opmerking

De inspreker vraagt wanneer met de uitvoering van het Iepenplein en de voorbereiding van de herinrichting van het Beukenplein wordt gestart.

#### Antwoord

De herinrichting van het Iepenplein is inmiddels afgerond. De herinrichting van het Beukenplein staat gepland voor 2012. Het stadsdeel is gestart met de voorbereiding van de herinrichting.

### 1.24 Opmerking

Ten aanzien van het Boerhaaveplein merkt de inspreker op dat er inmiddels een schetsontwerp gereed is.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is paragraaf 4.1 aangepast.

### 1.25 Opmerking

Het is de inspreker niet bekend dat er een parkeergarage wordt gerealiseerd bij Tilanusstraat 38-58/Camperstraat 18-22.





Antwoord

Per abuis is vermeld dat er een parkeergarage zou worden gerealiseerd bij Tilanusstraat 38-58/Camperstraat 18-22. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de tekst aangepast.

1.26 Opmerking

De inspreker vraagt ten aanzien van Blasiusstraat 92-122 of er parkeervoorzieningen in worden gerealiseerd in geval er geen bedrijfsruimtes worden gerealiseerd. De inspreker vindt parkeervoorzieningen in de plint of op het binnenterrein ongewenst.

Antwoord

In de plint van Blasiusstraat 92 t/m 98 worden bedrijfsruimtes gerealiseerd. In de plint van de woningen 100 t/m 122 komen woningen. Er zullen geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

1.27 Opmerking

De inspreker wijst er op dat de ondernemer van de timmerwerkplaats De Wibaut en omwonenden al langere tijd aandringen op een duidelijke toezegging over voortzetting van het bedrijf.

Antwoord

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie ten aanzien van de timmerwerkplaats. Mocht in de toekomst bij uitvoering van het project de timmerwerkplaats niet op de huidige locatie behouden kunnen blijven dan is het streven om de timmerwerkplaats elders in de buurt te vestigen.

1.28 Opmerking

De inspreker vindt het uitgangspunt ten aanzien van horeca in de Wibautstraat en het westelijk deel van de Mauritskade in paragraaf 4.2 moeilijk geformuleerd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het uitgangspunt duidelijker beschreven.

1.29 Opmerking

De inspreker vraagt wat wordt bedoeld met culturele instellingen en culturele ondernemers.

Antwoord

Met culturele instellingen en ondernemers worden onder meer musea en galerieën bedoeld.

1.30 Opmerking

De inspreker vraagt hoe het probleem rondom het niet uitgekristalliseerd zijn van het geldende bestemmingsplan ondervangen gaat worden. Tevens vraagt de inspreker wat het verband is met de wijzigingsregels en afwijkingsregels in het voorontwerp



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

bestemmingsplan, hoeveel verschuivingen er nog in het geldende bestemmingsplan kunnen optreden en hoe actueel en juist de verbeelding is.

### Antwoord

Het niet uitgekristalliseerd zijn van het geldende bestemmingsplan gaat ondervangen worden door het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan zal het geldende bestemmingsplan vervangen.

#### 1.31 Opmerking

De inspreker vraagt of het bestemmingsplan door de vele afwijkings- en wijzigingsregels niet te flexibel is geworden waarbij iedere uitbouw, aanbouw of dakopbouw met een afwijking gehonoreerd gaat worden.

### Antwoord

Bij de toepassing van afwijkings- en wijzigingsregels dient het stadsdeel telkens een nadere afweging te maken. Een verzoek tot toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid leidt niet automatisch tot toepassing.

Een uitbouw, aanbouw of dakopbouw bij een woning zal, voor zover niet vergunningsvrij, via een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt en niet via het bestemmingsplan. Hiervoor zijn geen afwijkings- of wijzigingsregels opgenomen.

#### 1.32 Opmerking

De inspreker vraagt over welke onderwerpen en/of ontwikkelingen door het stadsdeel wordt gesproken met de corporaties ten aanzien van herinrichting van de openbare ruimte.

### Antwoord

Het gaat om eventuele herinrichting van straten en binnenterreinen. Er zijn momenteel geen concrete plannen.

#### 1.33 Opmerking

De inspreker vraagt in hoeverre een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte mogelijk wordt gemaakt door het enigszins flexibel bestemmen van openbare ruimte. De inspreker vreest dat alle trottoirs en andere niet-autovoorzieningen daarmee teruggebracht kunnen worden tot de wettelijk vereiste minimummaten.

### Antwoord

Het enigszins flexibel bestemmen van openbare ruimte is gebruikelijk in bestemmingsplannen. Ook in het geldende bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt is de openbare ruimte enigszins flexibel bestemd. In geval van herinrichting zal ook overleg met de bewoners en ondernemers plaatsvinden.

#### 1.34 Opmerking

De inspreker is benieuwd of het akoestisch onderzoek voor de hele buurt is of per locatie en vraagt op welke adressen cumulatie speelt.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

### Antwoord

Akoestisch onderzoek is alleen noodzakelijk indien het bestemmingsplan voorziet in nieuwe geluidsgevoelige functies als wonen. Akoestisch onderzoek is echter niet nodig voor bestaande woningen.

De akoestisch onderzoeken die voor het bestemmingsplan voor de Oosterparkbuurt zijn verricht hebben alleen betrekking op die adressen waar in het bestemmingsplan een functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie naar een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt. Bij deze adressen is ook gekeken of er in geval van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting sprake is van cumulatie. Zie verder paragraaf 5.1 van de toelichting.

#### 1.35 Opmerking

De inspreker verzoekt om een beschrijving op te nemen van de waterkwaliteit in de huidige situatie, en het oppervlaktewater in het Oosterpark in het bijzonder.

### Antwoord

Een dergelijke beschrijving is niet noodzakelijk.

#### 1.36 Opmerking

De inspreker is van mening dat de afwijking voor ondergeschikte horeca strijdig is met het voornemen om het aantal horeca I vestigingen terug te dringen.

### Antwoord

Ondersteunende of ondergeschikte horeca is onderdeel van de winkel en is dus niet te beschouwen als een (zelfstandige) horeca (I) vestiging.

#### 1.37 Opmerking

De inspreker vindt dat de mogelijk gemaakte uitbreiding van het aantal vestigingen niet-woonfuncties in de plint van gebouwen met de bestemming 'Wonen' dubbelop is aangezien in de plannen in de omgeving van de Oosterparkbuurt al een groot aantal vestigingen is gepland.

### Antwoord

De mogelijk gemaakte uitbreiding van het aantal vestigingen niet-woonfuncties in de plint van gebouwen met de bestemming 'Wonen' heeft betrekking op kleinschalige bedrijvigheid. Door een toename van kleinschalige bedrijvigheid wordt de functiemenging versterkt, wat tot een kwaliteitsverbetering van de buurt leidt. In de plannen in de omgeving van de Oosterparkbuurt worden over het algemeen grotere niet-woonfuncties voorzien.

#### 1.38 Opmerking

De inspreker kan zich vanwege de langdurige leegstand niet vinden in de wijzigingsbevoegdheid voor het schrappen van de aanduiding 'wonen' in de winkelstraten.

### Antwoord

Het stadsdeel vindt dat de aanwezigheid van woningen in de plint de winkelstraten verzwakt. Vandaar dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is



opgenomen om het gebruik als wonen op één of meerdere adressen niet meer toe te staan. De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast indien er een daadwerkelijke functiewijziging van wonen naar een niet-woonfunctie plaatsvindt.

## **2. Inspreker 2 van Ymere**

### **2.1 Opmerking**

De inspreker geeft aan bezig te zijn met de voorbereiding van een renovatie voor twintig panden in de Vrolikstraat. De planvorming voor de renovatie zou op kleine onderdelen afwijken van het voorontwerp bestemmingsplan. De inspreker verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen zodat de voorgenomen renovatie mogelijk is. Het gaat daarbij om:

- a. Vrolikstraat 62 t/m 68: 2,2 meter diepe uitbouwen van de begane grondlaag en het realiseren van 2,2 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping;
- b. Vrolikstraat 255: 2,2 meter diepe uitbouw van de begane grondlaag en het realiseren van 1,85 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping;
- c. Vrolikstraat 261: 1,8 meter diepe uitbouw van de begane grondlaag en het realiseren van 1,6 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping;
- d. Vrolikstraat 269 en 271: het realiseren van 1,8 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping;
- e. Vrolikstraat 279 t/m 285: de achtergevels van de nummers 281 t/m 285 worden gelijk getrokken met de achtergevels van de bestaande keukenuitbouwen, het realiseren van 1,8 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping bij nummer 279 en het realiseren van 1,8 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bij nummers 281 t/m 285;
- f. Vrolikstraat 291 t/m 297: het realiseren van 2,2 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping en het aanbrengen van dakisolatie waardoor de maximale bouwhoogte 15,3 meter zal bedragen.
- g. Vrolikstraat 307 t/m 313: het realiseren van 2,2 meter diepe balkons aan de achtergevels van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping en het aanbrengen van dakisolatie waardoor de maximale bouwhoogte 15,3 meter zal bedragen.

### **Antwoord**

Uitbouwen van de begane grondlaag zijn bij deze panden vergunningsvrij tot een diepte van 2,5 meter omdat het woningen betreft. Deze uitbouwen worden daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. Bij de panden waar de achtergevels gelijk worden getrokken met de achtergevels van de bestaande keukenuitbouwen is het bestemmingsplan wel aangepast naar aanleiding van de reactie aangezien deze aanpassing niet vergunningsvrij is.

Balkons zijn in het bestemmingsplan toegestaan door middel van een algemene afwijking. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het bestemmingsplan aangepast doordat in de algemene afwijking is vastgelegd dat afwijking kan worden verleend voor balkons met een diepte van 2,5 meter.

Bij de panden waar dakisolatie zal worden aangebracht is de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan aangepast.



### **3. Inspreker 3 van VanDoorne NV namens de Universiteit van Amsterdam**

#### **3.1 Opmerking**

De inspreker stelt dat het pand Mauritskade 57 in het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" is bestemd als "Kantoren en onderwijsvoorzieningen" (Ub2) terwijl het pand in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is bestemd ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. De inspreker geeft aan dat de bestemming in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zeer ruim is en aansluit bij het huidige gebruik maar dat deze in beginsel het gebruik als kantoorruimte ten behoeve van commerciële dienstverleners uitsluit. Omdat de huidige gebruiker van het pand binnenkort zal verhuizen onderzoekt de Universiteit van Amsterdam momenteel wat de mogelijkheden zijn om voor het vrijkomende pand een nieuwe gebruiker te vinden. Het idee is daarbij om het pand wederom ter beschikking te stellen aan maatschappelijke dienstverlening. De Universiteit van Amsterdam wil echter, voor het geval een dergelijk gebruik niet mogelijk blijkt te zijn, blijven beschikken over de mogelijkheid om het pand ook aan commerciële dienstverleners in gebruik te geven. De inspreker vindt dat er geen (ruimtelijk relevante) reden is om het gebruik van het pand ten behoeve van commerciële dienstverlening uit te sluiten aangezien de ruimtelijke gevolgen gelijk zouden zijn. De inspreker verzoekt om aan het pand de bestemming "Gemengd" toe te kennen of een dubbelbestemming "Kantoor en Maatschappelijk".

#### **Antwoord**

Het pand Mauritskade 57 is in het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" aangewezen als "Kantoren en onderwijsbestemming" (Ub7). Dit betreft een uit te werken bestemming. Gronden met deze bestemming mogen, gelet op de uitwerkingsregels in artikel 4 lid 4 onder b, worden gebruikt voor onderwijsvoorzieningen, dienstwoningen, kinderdagverblijven en een kinderboerderij. Kantoren zijn volgens het geldende bestemmingsplan dus niet toegestaan ter plaatse van Mauritskade 57. Naar aanleiding van een overeenkomst tussen de Universiteit van Amsterdam en het stadsdeel is het bestemmingsplan aangepast. Het pand heeft de bestemming "Gemengd - 3" gekregen waarbij o.a. het gebruik als maatschappelijke dienstverlening en horeca mogelijk is. Geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening is inmiddels ook toegestaan naar aanleiding van het akoestisch onderzoek dat door de inspreker als bijlage bij een zienswijze is ingediend.

### **4. Inspreker 4 van Loomans Advocaten namens cliënt**

#### **4.1 Opmerking**

De inspreker geeft aan dat cliënt eigenaar van het perceel achter Mauritskade 25 is (kadastrale aanduiding SS748). De inspreker stelt dat het betreffende perceel in het geldende bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" de bestemming "Tuinen en erven" heeft terwijl in het voorontwerp bestemmingsplan van een parkbestemming zou zijn uitgegaan. De inspreker merkt op dat het perceel is gelegen tussen de zogenaamde "Dubbeltjespanden" en de "Openluchtschool" waardoor het perceel volgens de inspreker, gezien de situering en vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening in aanmerking zou komen voor de bouw van woningen, in het verlengde van de "Dubbeltjeswoningen" tot aan de "Openluchtschool". Een parkbestemming zou vanwege de geïsoleerde ligging in





## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

strijd zijn met goede ruimtelijke ordening. De inspreker verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

### Antwoord

Het bedoelde perceel is in het geldende bestemmingsplan “Oosterparkbuurt 1996” inderdaad bestemd als “Tuinen en erven”. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen en erven. Gebouwen zijn daarbij niet toegestaan. Vaststaat dat het geldende bestemmingsplan geen woningbouw op deze locatie mogelijk maakt. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Groen” gekregen. Gebouwen zijn daarbij in principe niet toegestaan ter plaatse van het perceel, behalve ten behoeve van nutsvoorzieningen en waterstaattoeleinden.

Het stadsdeel acht woningbouw op het perceel niet wenselijk, mede gezien de planvorming om het Oosterpark te “verdubbelen”. Voor het verdubbelen van het Oosterpark is inmiddels een voorlopig ontwerp (VO) voor het inrichten van de openbare ruimte vastgesteld. De plannen die concreet genoeg zijn (zoals de openbare ruimte rondom de panden Mauritskade 57 en 61) zijn opgenomen in het bestemmingsplan en dus ook mogelijk gemaakt. Voor andere delen zijn de ontwikkelingen nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan op te nemen.

Wonen in het park is in zowel de op 28 september 2009 vastgestelde Visie Verdubbeling Oosterpark als in het vastgestelde VO niet toegestaan. Ook een verkleining van het groen door het realiseren van nieuwe bebouwing is niet toegestaan, gelet op het raadsbesluit ten aanzien van de Visie Verdubbeling Oosterpark. Een dergelijke ontwikkeling zou dus indruisen tegen de planvisie van het stadsdeel. De planvisie van het stadsdeel voor de noordrand van het Oosterpark is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting. Het Oosterpark, inclusief het door de inspreker genoemde perceel, is bovendien gelegen binnen de Hoofdgroenstructuur als bedoeld in de gemeentelijke structuurvisie. Nieuwe woningbouw binnen de Hoofdgroenstructuur is in strijd met het gemeentelijke beleid.

## 12.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de volgende instanties om schriftelijk advies gevraagd:

1. VROM-inspectie;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
4. Gemeente Amsterdam, Amsterdamse Planologische Commissie (APC);
5. Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO);
6. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie;
7. Waternet;
8. Liander;
9. N.V. Nederlandse Gasunie;
10. KPN Telecom;
11. ProRail;
12. Stadsdeel Centrum;
13. Brandweer Amsterdam - Amstelland.



Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. De adressanten onder 1, 5, 7, 8, 9, 11 en 13 hebben gereageerd. De reacties van deze adressanten zijn in deze paragraaf weergegeven en beantwoord, met uitzondering van de reactie van de adressant onder 8. Deze adressant heeft in de reactie namelijk aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

## **1. VROM-Inspectie**

### **1.1 Opmerking**

De adressant constateert dat voor een aantal ontwikkelingen binnen het plangebied akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat de onderzoeksresultaten ten tijde van het voorontwerp nog niet beschikbaar waren kan de adressant niet beoordelen of het bestemmingsplan voldoet aan de Wet geluidhinder. De adressant wil graag geïnformeerd worden zodra de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

#### Antwoord

Het akoestisch onderzoek is inmiddels gereed. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, worden vastgesteld.

De adressant krijgt een kennisgeving van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Op dat moment kan de adressant het akoestisch onderzoek, dat opgenomen is in het ontwerp bestemmingsplan, inzien.

## **5. Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO)**

### **5.1 Opmerking**

De adressant heeft het plan getoetst aan het vigerende structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” en de kernpunten van beleid, zoals vastgelegd door B&W in het kader van de nieuwe Wro. De adressant geeft aan dat een brede zone rond de Wibautstraat en de Mauritskade zijn aangewezen als Grootstedelijk kerngebied. In het bestemmingsplan worden volgens de adressant plannen beschreven die duiden op een veranderende oriëntatie (meer gericht op het park) en daarmee een groenere kleuring van het gebied op de verbeelding. De adressant geeft aan dat dit niet in de geest van het indertijd geldende Structuurplan is maar wel past in de inmiddels vastgestelde Structuurvisie.. Uit de structuurvisie kan worden opgemaakt dat de rol en betekenis van het Oosterpark verandert waarbij het park naar verwachting een stadsdeelloverstijgende functie krijgt. Vanuit dat oogpunt zou de ambitie om het Oosterpark te “verdubbelen” toe te juichen zijn.

#### Antwoord

Het stadsdeel is momenteel bezig met de planvorming voor de “verdubbeling” van het Oosterpark. Deze planvorming is, op een enkel onderdeel na, nog niet concreet genoeg om juridisch te vertalen in het bestemmingsplan. De “verdubbeling” van het Oosterpark is daardoor nog niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, op enkele concrete initiatieven na (zoals het bij het park betrekken van het erf van de Tweede Openluchtschool en de openbare ruimte rondom de panden Mauritskade 57 en 61).



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

Indien nodig zal daar in de toekomst een separate planologische procedure voor worden gevolgd.

In het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van het Oosterpark dus grotendeels uitgegaan van de bestaande situatie. Zoals door de adressant is geconstateerd past de wens van het stadsdeel om het Oosterpark te “verdubbelen” in de structuurvisie.

### **5.2 Opmerking**

De adressant geeft aan dat de status van de hoofdgroenstructuur (HGS) en de contouren van de HGS zijn beschreven en vastgelegd in het structuurplan. De adressant constateert dat in het gedeelte van het Oosterpark dat tot de HGS behoort geen veranderingen plaatsvinden. Voorlegging aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) is daarmee niet aan de orde.

#### Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de voorlopige planvorming voor de “verdubbeling” van het Oosterpark geldt dat deze als is voorgelegd aan de TAC. De definitieve planvorming zal ook worden voorgelegd aan de TAC.

### **5.3 Opmerking**

De adressant adviseert om een parkeerbalans toe te voegen voor de noordoostelijke en noordwestelijke rand van het Oosterpark waarin duidelijk wordt gemaakt wat de toegepaste parkeernormen zijn voor de verschillende functies als het OLVG, Tropen Instituut en Hotel Arena.

#### Antwoord

In het bestemmingsplan is ten aanzien van de functies in en rond het Oosterpark uitgegaan van de huidige situatie. Er is derhalve geen aanleiding om bij dit bestemmingsplan een parkeerbalans toe te voegen dan wel parkeernormen voor te schrijven. In het kader van de planvorming voor de “verdubbeling” van het Oosterpark zal een parkeerbalans worden opgesteld.

### **5.4 Opmerking**

De adressant vindt dat er ten onrechte van is uitgegaan dat voor bouwprojecten die qua aard en omvang overeenkomen met de bestaande bebouwing geen akoestisch onderzoek nodig zou zijn. In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de wettelijke normen in acht genomen moeten worden bij nieuwe situaties. De adressant vindt dat ook bij vervangende nieuwbouw gekeken dient te worden naar de geluidsbelasting vanwege verkeer op de hoofdwegen, alsmede het verkeer op 30 km/u-wegen (in verband met jurisprudentie).

#### Antwoord

Het stadsdeel is van oordeel dat er geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige functies indien de vervangende nieuwbouw binnen de rooilijnen van de huidige bebouwing blijft en tevens niet hoger dan de huidige bebouwing wordt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Bovendien zijn de betreffende projecten aan 30 km/u wegen gelegen. Deze wegen hebben gelet op de Wet geluidhinder geen geluidzone. De door adressant bedoelde jurisprudentie heeft betrekking op 30 km/u wegen die gezien hun functie en vormgeving te vergelijken zijn met een 50 km/u weg. In dat geval dient in het kader van



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

de goede ruimtelijke ordening door middel van akoestisch onderzoek te worden nagegaan of de geluidsbelastingen aanvaardbaar zijn. De 30 km/u wegen in het plangebied zijn gezien hun functie en vormgeving niet vergelijkbaar met een 50 km/u weg. De betreffende projecten liggen wel binnen enkele geluidszones van 50 km/u wegen maar door de bebouwingsstructuur (bouwblokken) zijn de betreffende projecten afgeschermd van wegverkeerslawaaï.

### 5.5 Opmerking

De adressant vindt dat op grond van goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek noodzakelijk kan zijn in geval van herprofilering binnen een 30 km/u zone. De adressant vindt dat de eventuele toename als gevolg van de herprofilering zou moeten worden getoetst aan de normstelling.

#### Antwoord

Eventuele herprofileringen zijn geen gevolg van dit bestemmingsplan. Omdat de in het bestemmingsplan genoemde herprofileringen geen betrekking hebben op 50 km/u wegen, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde, gelet op de Wet geluidhinder. De herprofileringen zullen niet leiden tot ingrijpende wijzigingen in de verkeersstructuur van de 30 km/u zones. Een akoestisch onderzoek op grond van goede ruimtelijke ordening is daarmee niet nodig.

### 5.6 Opmerking

De adressant constateert een discrepantie in de tekst van de toelichting en de inhoud van artikel 17 lid 3.1 onder b aangezien kantoren in de betreffende bepaling ontbreekt.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het betreffende artikel aangevuld met kantoren.

### 5.7 Opmerking

Artikel 23 lid 1.2 zou na inwerkingtreding van de nieuwe Wro niet meer nodig zijn en zou volgens de adressant daarom kunnen worden geschrapt.

#### Antwoord

In het gebruiksverbod van de Wro staat alleen de gebruikelijke verbodsbepaling maar niet de mogelijke afwijking daarvan. Er is op dit moment geen aanleiding om de "toverformule" (artikel 23 lid 1.3 ) te schrappen.

### 5.8 Opmerking

De adressant vindt de vraag aan de orde of de wijzigingsbevoegdheid voor (bedrijfs)beëindiging ook aan de orde zou moeten zijn voor bestaande seksinrichtingen.

#### Antwoord

In de Oosterparkbuurt komt momenteel één seksinrichting voor. Het stadsdeel vindt een seksinrichting op deze locatie aanvaardbaar maar heeft naar aanleiding van de opmerking van de adressant een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in geval er sprake is van beëindiging van de seksinrichting.



## **Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

### **5.9 Opmerking**

De adressant constateert een discrepantie tussen de tekst van de toelichting en de regels met betrekking tot de omvang van ongeschikte/ondersteunende horeca.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de tekst in de toelichting aangepast.

## **7. Waternet**

### **7.1 Opmerking**

Volgens de adressant ontbreekt de waterparagraaf. De in hoofdstuk 3 genoemde aangrijpingspunten uit de Vierde Nota waterhuishouding zouden nergens zijn uitgewerkt in het plan.

#### Antwoord

De opmerking van de adressant is niet juist. In hoofdstuk 7 is ingegaan op de waterhuishouding. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is.

De Vierde Nota Waterhuishouding is inmiddels vervangen door het Nationaal Waterplan en de Kaderrichtlijn Water. De beschrijving in de toelichting is hierop aangepast.

### **7.2 Opmerking**

De adressant vindt dat er onvoldoende rekening is gehouden met het grondwater, met name met betrekking tot kelders en parkeergarages. Ook is het de adressant niet duidelijk of de op de verbeelding aangegeven parkeergarages bestaande of nieuwe garages zijn. De adressant wil het bouwen van parkeergarages vanuit de grondwaterzorgtaak verbieden, tenzij aangetoond wordt dat de ondergrondse constructie geen negatief effect heeft op de grondwaterstand en waterdicht wordt uitgevoerd. Dit zou in het bestemmingsplan moeten worden gewaarborgd. Ook zou in de waterparagraaf moeten worden ingegaan op grondwaterstroming.

#### Antwoord

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden daarom geen nieuwe kelders en parkeergarages voorzien, met uitzondering van parkeergarage bij de in de waterparagraaf genoemde ontwikkelingen "Derde Oosterparkstraat 4-14 en Vrolikstraat 181-193". Voor dat project is reeds geohydrologisch onderzoek verricht en overleg met Waternet gevoerd. De overige op de verbeelding weergegeven parkeergarages zijn bestaande parkeergarages. Deze leiden dus niet tot wijzigingen in grondwaterstromingen.

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is in de waterparagraaf ingegaan op grondwater. Ook is het geohydrologische onderzoek beschreven.

### **7.3 Opmerking**

De adressant is op de hoogte van de plannen voor een parkeergarage onder het KIT. De adressant constateert dat de parkeergarage niet is aangegeven op de verbeelding.





Antwoord

Het KIT heeft inderdaad planvorming voor een ondergrondse parkeergarage. Omdat deze planvorming momenteel nog niet concreet genoeg is, is hier in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden.

**9. N.V. Nederlandse Gasunie**

**9.1** Opmerking

De adressant heeft het bestemmingsplan getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen (AMvB Buisleidingen, welke de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" heeft vervangen). Uit deze toetsing blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens valt van de dichtst bij gelegen leiding van de adressant. De dichtstbijzijnde leiding heeft daarmee geen invloed op de voorgenomen planontwikkeling.

Antwoord

Het stadsdeel dankt de adressant voor de uitgevoerde toetsing.

**11. ProRail**

**11.1** Opmerking

De adressant vindt dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet mogen leiden tot een aantasting van de beschikbaarheid van de spoorweg, gelet op het huidige en toekomstige vervoer.

Antwoord

De nieuwe geluidsgevoelige functies die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt leiden niet tot een aantasting van de beschikbaarheid van de spoorweg. Het betreft (mogelijk) nieuwe geluidsgevoelige functies ter plaatse van bestaande niet-woonfuncties in de plint van woongebouwen. Er komen dus geen nieuwe geluidsgevoelige functies dicht bij de spoorweg dan momenteel in de bestaande situatie het geval is.

**11.2** Opmerking

De adressant verzoekt om ten behoeve van het akoestisch onderzoek contact op te nemen voor toekomstige emissiegegevens.

Antwoord

Het akoestisch onderzoek is inmiddels gereed. Er is daarbij rekening gehouden met toekomstige emissiegegevens.

**11.3** Opmerking

De adressant verzoekt om basis van het akoestisch onderzoek te bepalen voor welke geluidsgevoelige bestemmingen er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde en aan te geven hoe hiermee om zal worden gegaan. De adressant ziet een eventueel ontwerpbesluit met betrekking tot het vaststellen van hogere grenswaarden graag tegemoet.



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

### Antwoord

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek zullen er voor enkele adressen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarden hebben overigens geen betrekking op spoorweglawaai aangezien uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeurgrenswaarde niet zal worden overschreden ter plaatse van de onderzochte adressen.

Het ontwerp-besluit zal tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

#### 11.4 Opmerking

Omdat de onderzoeksresultaten van het akoestisch onderzoek ten tijde van het voorontwerp nog niet beschikbaar waren kan de adressant niet beoordelen of de belangen van de spoorweg voldoende zijn meegewogen. De adressant ziet de belangenafweging graag tegemoet.

### Antwoord

Het akoestisch onderzoek is inmiddels gereed. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, worden verleend. Deze hogere grenswaarden hebben overigens geen betrekking op spoorweglawaai aangezien uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeurgrenswaarde niet zal worden overschreden ter plaatse van de onderzochte adressen.

De adressant kan het akoestisch onderzoek, welk onderdeel uitmaakt van het ontwerp bestemmingsplan, inzien.

#### 11.5 Opmerking

De adressant vindt dat het bestemmingsplan geen inbreuk mag maken op de beschikbaarheid van de spoorweg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### Antwoord

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en leidt niet tot een significante toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffenroute.

#### 11.6 Opmerking

De adressant vindt dat het in het voorontwerp beschreven onderzoek externe veiligheid uit 2005 verouderd is. Bovendien zou de  $10^{-6}$  contour vanaf het hart van het buitenste (dichts bij de bebouwing gelegen) spoor moeten worden berekend. Door het verouderde onderzoek is het voor de adressant niet mogelijk om te beoordelen of de belangen van de spoorweg voldoende zijn meegewogen. De adressant ziet de belangenafweging graag alsnog terug in het bestemmingsplan.

### Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het onderzoek externe veiligheid geactualiseerd. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor



## Bestemmingsplan Oosterparkbuurt

Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Toelichting

3 april 2012

niet leidt tot een contour voor de grenswaarde van  $10^{-6}$  contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering. Verder blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot een wijziging van het groepsrisico. Er is ook geen sprake van een overschrijving van de oriëntatiewaarde. Wel is er sprake van een toename van het groepsrisico als gevolg van de (te verwachten en toekomstige) veranderingen in de transportintensiteit. Daarom is voor het bestemmingsplan een verantwoordingsparagraaf opgesteld (zie bijlage 8).

### 13. Brandweer Amsterdam - Amstelland

#### 13.1 Opmerking

De adressant heeft vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid geen opmerkingen over de ontwikkelingen die in paragraaf 4.1 zijn genoemd. Specifieke brandveiligheidsaspecten die aan gebouwen worden gesteld komen bij de behandeling van de omgevingsvergunning aan de orde.

#### Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### 13.2 Opmerking

De adressant verzoekt om bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en te zorgen dat voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn. De adressant verzoekt om deze aspecten vroegtijdig af te stemmen met de adressant.

#### Antwoord

De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning zal hier nader naar worden gekeken.

#### 13.3 Opmerking

De adressant streeft naar structurele aandacht voor (fysieke) veiligheid in ruimtelijke plannen, bij voorkeur door het opnemen van een veiligheidsparagraaf in de plantoelichting.

#### Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het onderzoek externe veiligheid geactualiseerd (zie paragraaf 5.4). Mede naar aanleiding van het onderzoek en de opmerking van de adressant is een paragraaf fysieke veiligheid toegevoegd (paragraaf 5.5).



**Bestemmingsplan Oosterparkbuurt**  
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam  
Toelichting  
3 april 2012

**Bijlagen:**

- 1: Kaart niet-woonfuncties binnen plangebied (los bijgevoegd);**
- 2. Bezonningsstudie OLVG (los bijgevoegd)**
- 3. Akoestisch onderzoek Mauritskade (los bijgevoegd);**
- 4. Akoestisch onderzoek wijzigingsbevoegdheid (los bijgevoegd);**
- 5. Verkennend bodemonderzoek (los bijgevoegd);**
- 6. Onderzoek luchtkwaliteit (los bijgevoegd);**
- 7. Onderzoek externe veiligheid (los bijgevoegd);**
- 8. Verantwoordingsparagraaf (los bijgevoegd);**
- 9. Monitoring grondwaterstanden (los bijgevoegd);**
- 10. Onderzoek flora en fauna (los bijgevoegd);**
- 11. Archeologisch onderzoek (los bijgevoegd).**