



bestemmingsplan

Middenmeer I en II

Stadsdeel Oost
Gemeente Amsterdam

maart 2011

projectnummer 61896-911

ID: NL.IMRO.0363.U0902BPSTD.VG01

INHOUD

	SAMENVATTING	1
1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	2
1.4	LEESWIJZER	2
2	HET PLAN - HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	4
2.1	BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	4
2.2	ONTWIKKELINGEN / GROOTSCHALIGE PROJECTEN	12
3	HET PLAN – BELEID RUIMTELIJK BEHEER	15
3.1	INLEIDING	15
3.2	WONEN EN TUIN	15
3.3	GEMENGD (-1, -2, -3, -ETC.)	21
3.4	DIENTSTERVENING (IN DE BESTEMMING GEMENGD-1 EN GEMENGD-2)	23
3.5	HORECA	24
3.6	BEDRIJF	28
3.7	KANTOOR	29
3.8	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	29
3.9	SPORT	29
3.10	OPENBARE RUIMTE	30
3.11	CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE BOUWWERKEN	33
3.12	ONDERGRONDS BOUWEN	34
4	BELEIDSKADER – BEPERKINGEN - UITVOERBAARHEID	35
4.1	INLEIDING	35
4.2	BELEIDSKADER	35
4.3	MILIEUASPECTEN	48
4.4	ECOLOGIE	60
4.5	WATER	61
4.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	63
4.7	VERKEER EN PARKEREN	64
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	65
5.1	PLANONDERDELEN	65
5.2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	66
6	HANDHAVING	68
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	70
8.1	VOORTRAJECT	70
8.2	INSpraak	70
8.3	OVERLEG	70
8.4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	70
8.5	ZIENSWIJZEN	70

BIJLAGEN

- 1 Nota inspraak en overleg;
- 2 Nota Zienswijzen;
- 3 Noodzaak akoestisch onderzoek voor bestemmingsplan Middenmeer I en II; SAB;
d.d. 30 juni 2009;
- 4 Amendement PvdA-GL-D66;
- 5 Amendement Méérbelangen.

SAMENVATTING

Binnen Stadsdeel Oost gelden op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen waarvan een deel (sterk) verouderd is. Het stadsdeel streeft naar actualisering en uniformering van deze plannen. De actualisatie vindt gefaseerd plaats. Voorliggend plan betreft de actualisering van het bestemmingsplannenbestand van een deel van Middenmeer, namelijk Middenmeer I en II. Het plan is voor het grootste deel gericht op de bestaande legale bebouwing en het bestaande legale gebruik van Middenmeer I en II. Het is daarmee een beheergericht bestemmingsplan.

Inhoud van het bestemmingsplan

De ruimtelijke en functionele bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is in dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Voorliggend plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen. Onder een “grootschalige ontwikkeling” wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. Dat houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen “kleinschalige” ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Kleinschalige ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en, op enkele plaatsen, functiewisseling van panden, zijn binnen dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden betreffen de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de haalbaarheid van het bestemmingsplan zijn met name de planologische overwegingen van belang die gemaakt zijn voor het bepalen van de bestemmings-systematiek. Deze overwegingen zijn gemaakt binnen het beleidskader van de diverse overheden voor aspecten als ruimtelijke ordening, milieu, water, ecologie, cultuurhistorie/archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van dit bestemmingsplan op basis van deze overwegingen is aangetoond.

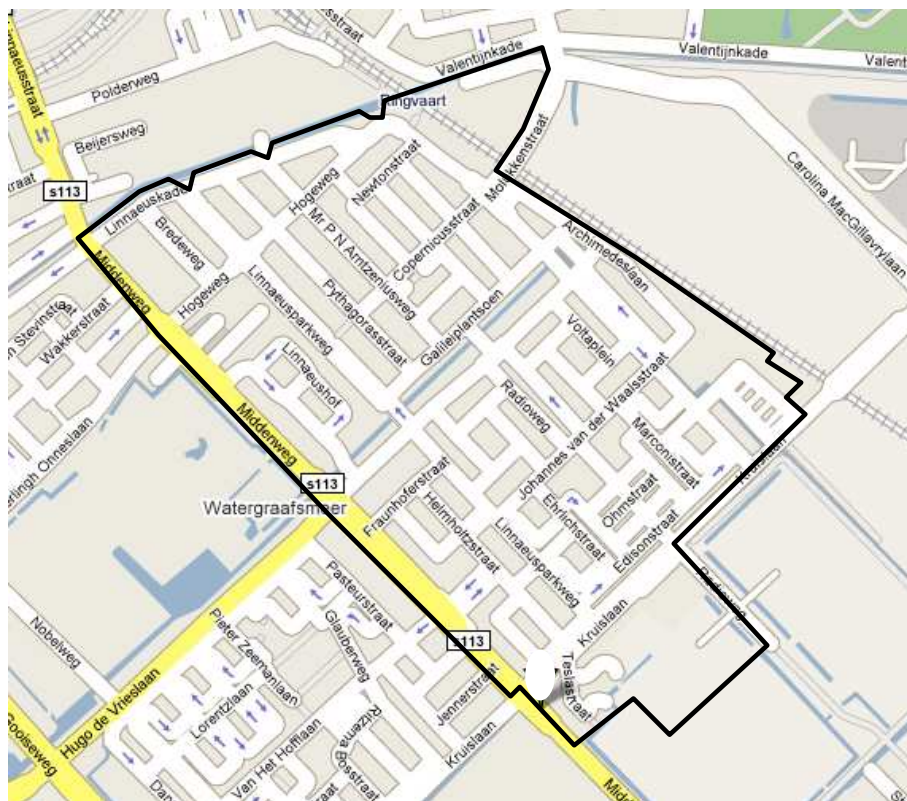
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Binnen Stadsdeel Oost gelden op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen waarvan een groot deel (sterk) verouderd is. Het stadsdeel streeft naar actualisering en uniformering van deze plannen. In een *Nota van Uitgangspunten* is de aftrap gegeven voor de actualisatieslag van de bestemmingsplannen van Oost-Watergraafsmeer. In deze nota staat in hoofdlijnen beschreven hoe invulling gegeven wordt aan de actualisatie en worden randvoorwaarden gesteld waaraan de bestemmingsplannen moeten voldoen. De actualisering van de bestemmingsplannen vindt gefaseerd plaats. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied Middenmeer I en II.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Middenmeer I en II is een omvangrijke buurt die wordt omsloten door de Middenweg, de Ringvaart, de Molukkenstraat, het spooremlacement van de NS en de Kruislaan. Het plangebied omvat de buurten Linneausparkbuurt, een deel van Middenmeer Noord en Middenmeer Zuid. Daarnaast is in aanvulling op Middenmeer I en II de Jaap Eden baan en omgeving opgenomen in het plangebied. Het betreft het gebied ten zuid-oosten van de Kruislaan tussen de Middenweg en de Radioweg. Op navolgende kaart is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied Middenmeer I en II

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- 2^e Herziening bestemmingsplan "Watergraafsmeer", vastgesteld door de raad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13/02/1998;
- Tweede wijziging bestemmingsplan "Watergraafsmeer" (Linnaeusparkweg),
- Herziening uitbreidingsplan Watergraafsmeer;
- 1^e Herziening uitbreidingsplan Watergraafsmeer, vastgesteld door de raad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30/10/1940;
- Bestemmingsplan Utermohlen", vastgesteld door de raad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17/05/1994;
- Uitbreidingsplan recreatiegebied Watergraafsmeer vastgesteld door de raad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11/11/1959;
- Bestemmingsplan Middenweg 333, vastgesteld door de raad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22/06/1993;

1.4 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het plankader. Het plankader betreft een beschrijving van de bestaande situatie en (eventuele) ontwikkelingen in het gebied. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis.

In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk beheerkader aan de orde. Hierin wordt aangegeven hoe hetgeen in hoofdstuk 2 is weergegeven, met voorliggend bestemmingsplan ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische beleidsmatige afwegingen ten grondslag. Een deel van deze planologische beleidsmatige afwegingen betreft een doorvertaling van reeds bestaande stadsdeelbeleidsstukken. Indien dat het geval is, dan wordt ook doorverwezen naar de desbetreffende paragrafen in hoofdstuk 4.

De uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan komt aan de orde in hoofdstuk 4. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten waaronder het vigerende ruimtelijke beleid, milieuaspecten en ruimtelijke aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Tevens wordt ingegaan op de haalbaarheid van (eventuele) ontwikkelingen die te zijner tijd in het plangebied gaan plaatsvinden.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving gegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe het voorliggend plan (bestaande situatie en eventuele ontwikkelingen) juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels

zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan en de wijze waarop het plan zal worden gehandhaafd.

Bij de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financieel-economische aspecten van het plan.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 8, wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van het zogenaamde vooroverleg met overheden en maatschappelijke instanties en van de inspraak worden in dit hoofdstuk verwerkt.

2 HET PLAN - HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

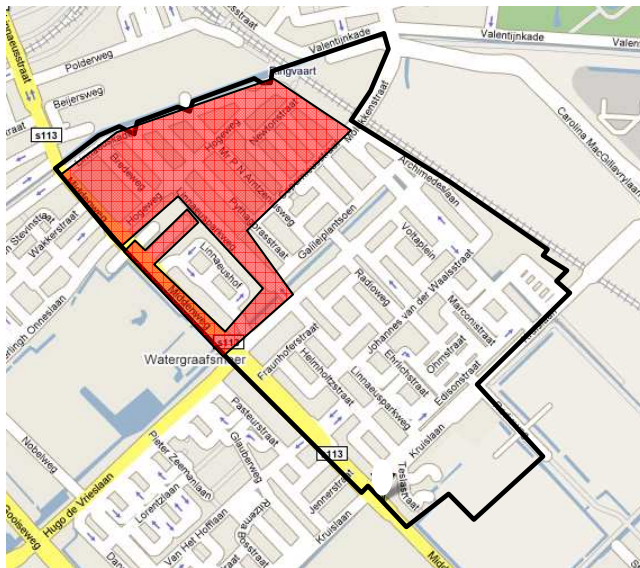
2.1.1 *Ruimtelijke structuur*

2.1.1.1 Ontstaansgeschiedenis Middenmeer I en II

Gemeente Watergraafsmeer - periode tot eind 19^e, begin 20^e eeuw (19^e eeuwse ring)

Tot 1921 was Watergraafsmeer een zelfstandige gemeente die ontstaan was uit de in 1629 drooggemalen Watergraafsmeer ten zuidoosten van Amsterdam nabij Diemen. Binnen de polderverkaveling werden twee elkaar kruisende hoofdwegen aangelegd: de Middenweg en de Kruislaan.

Tot het eind van de 19^e eeuw waren slechts enkele straten aan de noordwestkant van de polder bebouwd. Bereikbaarheid en lage grondprijzen maakten het aantrekkelijk om in de Watergraafsmeer te bouwen. Aan weerskanten van de Middenweg werden eind 19^e, begin 20^e eeuw nieuwe straten aangelegd. Aan de oostkant waren dit de Linnaeusparkweg, de Bredeweg, Hogeweg en Linnaeusparkweg. Particuliere ondernemers realiseerden hier eind 19^e eeuw en begin 20^e eeuw een fraaie buurt met hoge gesloten straatwanden, zonder voortuinen. In en direct na de Eerste Wereldoorlog lagen de bouwactiviteiten vrijwel stil door gebrek aan bouwmaterialen en geschoold personeel.

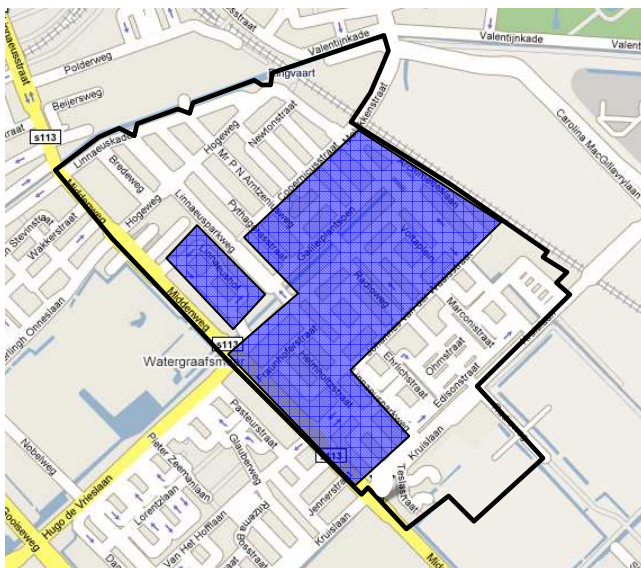


Globale ligging bebouwing uit de periode "19^e eeuwse ring"

Annexatie door Amsterdam – periode '20-'40 (Gordel '20-'40)

In 1921 werd Watergraafsmeer geannexeerd door Amsterdam samen met de randgemeenten Buiksloot, Nieuwendam, Ransdorp en Sloten. De uitbreiding van Amsterdam tussen 1920 en 1940 verliep volgens grote en kleine plannen. Een van deze plannen in Middenmeer betrof de bebouwing van de Linnaeushof voor de katholieke parochie "HH Martelaren van Gorkum". In het gebied tussen de Linnaeusparkweg en Middenweg werd

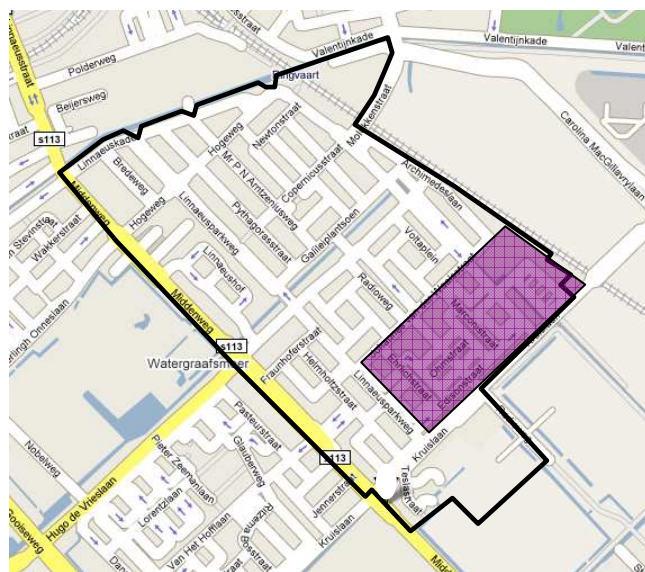
een kerk gerealiseerd met "Roomsche hof". Rondom de kerk werden woningen, winkels, scholen en een klooster ontworpen en gerealiseerd. De bebouwing vormt hier een duidelijke eenheid. Het is een gesloten bebouwing van drie bouwlagen met kap. De toegangen naar de hof zijn gemarkeerd door het toevoegen van een vierde verdieping. Kerk en hof vertonen "Berlagiaanse invloeden" en ademen een bijna middeleeuwse sfeer uit door de zware bakstenen gevels met sobere natuurstenen details. Ook het gebied tussen de Pythagorasstraat en de spoorlijn werd in de periode 1928-1933 volgebouwd. Men bouwde op een rechthoekig stratenpatroon van royale straten met gesloten bouwblokken.



Globale ligging bebouwing uit de periode "Gordel 20-40"

Het Algemene Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP)

Het zuidoostelijke deel van het plangebied is gerealiseerd als uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) was een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Amsterdam. Het was in 1934 klaar, werd in 1935 aangenomen door de gemeenteraad en werd in 1939 bij Koninklijk Besluit van kracht. Na de Tweede Wereldoorlog werd het grotendeels uitgevoerd; het was de basis voor de uitbreidingen naar het westen en zuiden. Het was bedoeld als basis voor de uitbouw van de stad tot het jaar 2000.



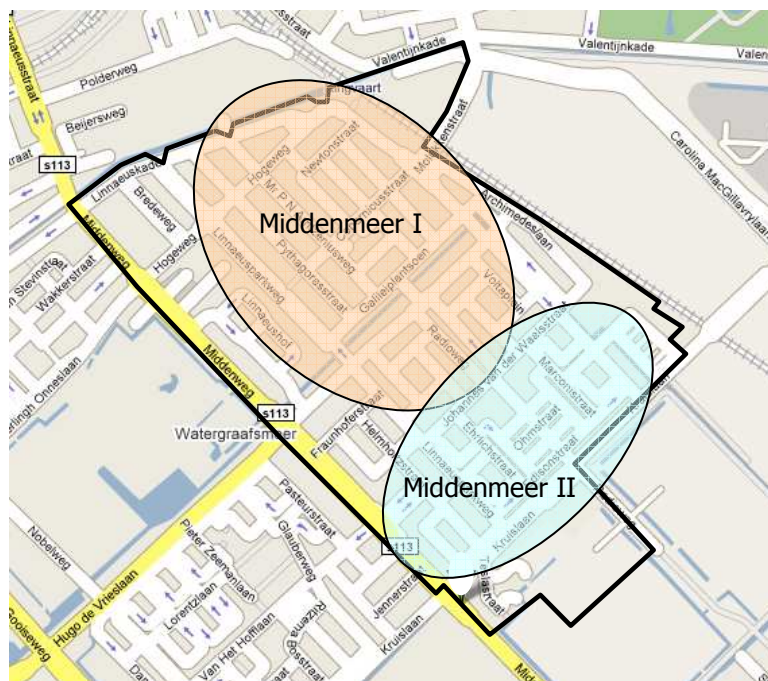
Globale ligging bebouwing uit de periode "AUP"

Het AUP is opgesteld in een tijd dat er groeiende bezorgdheid was over de verdwijnen van het karakteristieke Nederlandse polderlandschap als gevolg van de stadsuitbreidingen. Zowel het doorgaan met de gesloten bouwblokkenstructuur (gordel '20-'40) als het aanleggen van uitgestrekte wijken met eengezinswoningen (de tuinstadgedachte) achtten de ontwerpers, Van Eesteren en Van Lohuizen, niet wenselijk. Zij stelden ten doel het conflict tussen stad en land op te heffen. Zij kozen daarom voor een 'gemengd model', dat wil zeggen een combinatie van laag-, middelhoog- en hoogbouw in een groene omgeving met een open bebouwingsstructuur. Alle woningen kwamen in groen te staan, in óf tuinen óf plantsoenen. De wijken zouden van elkaar worden gescheiden door groenstroken en parken. De ontwerpers onderscheiden verschillende soorten groen, zoals natuurschoon, buurtparken en plantsoenen, sport en speelterreinen, volkstuinten en schoolwerktuinen. De functionele beschrijvingen in het AUP verwijzen indirect naar het schaalniveau waarop dit type groen aanwezig moet zijn: natuurschoon op de schaal van de stad als geheel, parken en plantsoenen op buurt- en wijkniveau in of nabij woonwijken. Kenmerkend voor het ruimtelijk systeem van de woonwijken uit het AUP is onder andere dat voor het eerst het groen als structurerend element van een stedenbouwkundig plan wordt opgevat.

2.1.1.2 Ruimtelijke opbouw Middenmeer I en II

Hoofdstructuur

De oorspronkelijke polderwegen Middenweg en Kruislaan bepalen nog steeds in sterke mate de structuur van de Watergraafsmeer. Door deze wegen is de polder opgedeeld in vier kwadranten. Deze vier kwadranten zijn zeer verschillend van karakter. Voorliggend bestemmingsplan betreft een van deze kwadranten, namelijk Middenmeer I en II.



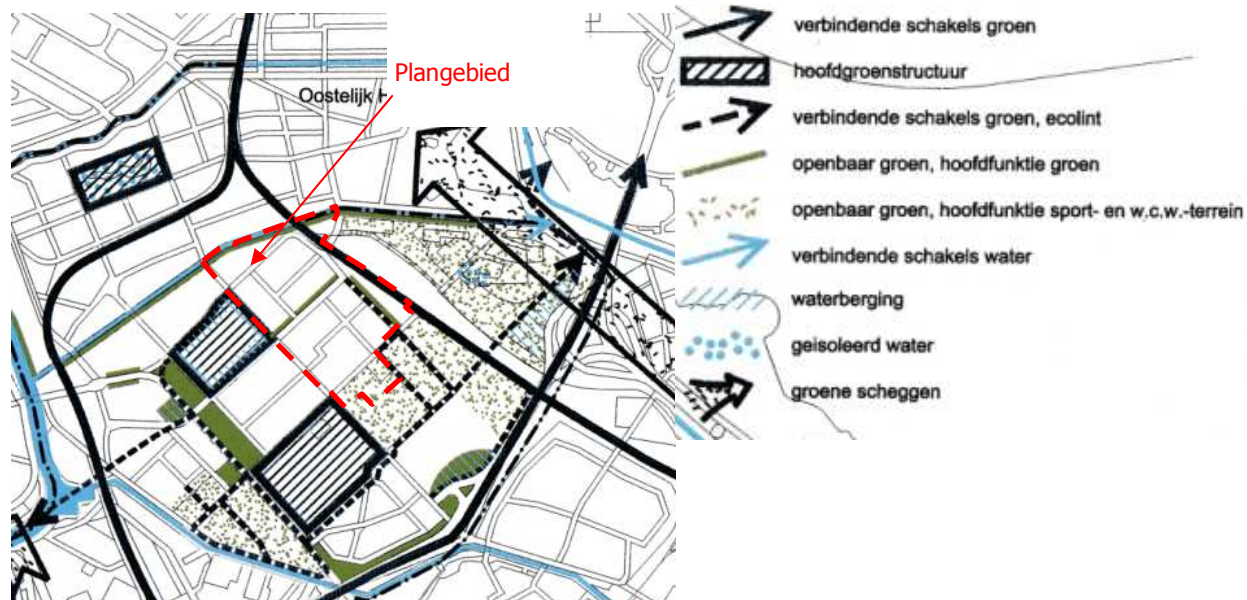
Globale ligging "Middenmeer I en Middenmeer II"

Middenmeer I dateert voor een deel uit eind 19^e/begin 20^e eeuw en voor het overgrote deel uit de twintiger en dertiger jaren en is globaal gelegen tussen de Linneausparkweg, Linneauskade, Archimedesplantsoen en Johannes van der Waalsstraat. De bebouwing bestaat uit gesloten blokken welke architectonisch één geheel vormen. De bebouwing was gebaseerd op de uitbreidingsplannen van 1928, 1933 en 1939. De laatste twee plannen waren gedetailleerde uitwerkingen van het AUP.

Middenmeer II is tussen 1955 en 1960 opgetrokken en vormt een zeer herkenbare ruimtelijke eenheid. De wijk bevat 9 blokken hoogbouw en 23 blokken laagbouw. Door de open bebouwing in woonhoven kon veel groen worden toegepast. De architecten Van Schaik en Zandstra werkten hier in een functionalistische stijl en maakten daarbij veel gebruik van beton. De plattegrond van de buurt is rechthoekig en opgebouwd uit haken, hoven en strokenbouw. De bouwblokken zijn voornamelijk opgebouwd uit drie lagen, hetgeen goed aansluit bij de aangrenzende vooroorlogse bebouwing. Aan één kant van de straten zijn privé-tuinen en aangrenzende groenstroken gesitueerd, een patroon dat consequent is gevolgd. Aan de andere kant zijn de voorkanten van woningen gelegen. De plattegrond van de wijk laat een duidelijke symmetrie zien, waarbij de Radioweg de spiegelas vormt (rode lijn op de kaart bij de groenstructuur). De tuinen zijn (bijna) altijd op het zuiden of westen georiënteerd.

Groenstructuur

Het groen in Middenmeer maakt deel uit van een groter geheel. In het groenstructuurplan van het stadsdeel is dit uiteengezet. Hierin wordt een viertal onderdelen onderscheiden, waarbij een aantal groenelementen in of langs het plangebied liggen, namelijk de taluds van de spoorlijn, het openbare groen van Linneauskade, Galileïplantsoen en Archimedesplantsoen en het groen rondom de ijsbaan (zie afbeeldingen).



Groenstructuurplan - bestaande groenstructuur

De groenstructuur van Middenmeer I en II wordt grotendeels bepaald door de opzet van de bebouwing in de wijken. Omdat de bebouwingsopzet van Middenmeer I en Middenmeer II verschilt, hebben de twee gebieden een verschillende groenstructuur:

Middenmeer I kent gesloten bouwblokken. Groen is veelal opgesloten in de bouwblokken. Langs de Linnaeuskade, de Molenwetering en de Radioweg is openbaar groen gelegen.

Middenmeer II kent open en gesloten bouwblokken. Hierdoor is veel groen in de wijk aanwezig (zie afbeelding).



Groen in Middenmeer II

Wegenstructuur

De wegen in Middenmeer zijn Duurzaam Veilig ingericht. Met uitzondering van de Middenweg, de Kruislaan en de route Wethouder Frankeweg-Galileiplantsoen-Archimedesweg-Molukkenstraat, is het gehele plangebied 30 km gebied.

De Middenweg, Linnaeuskade, Hogeweg, verbinding Linnaeuskade - Ooster Ringdijk (tunneltje onder spoorlijn), mr. P.N. Arntzeniusweg, Wethouder Frankeweg, Galileiplantsoen, Archimedesweg (tussen Galileiplantsoen en Molukkenstraat), Molukkenstraat, Radioweg en Kruislaan maken deel uit van hoofdnet voor de fiets.

Voor wat betreft het openbaar vervoer geldt dat de Middenweg een OV-corridor betreft. In de Middenweg ligt een tramlijn. Overige ov-routes zijn de Wethouder Frankeweg - Galileiplantsoen - Archimedesweg - Molukkenstraat (hoofdnet bus) en de Kruislaan, ten oosten van de Middenweg (hoofdnet bus).

Waterstructuur

In Middenmeer komen twee watergangen voor, de Molenwetering en langs de Linnaeuskade, de Ringvaart. Vooral bij de ontginning van laagveengebieden was het graven van een wetering belangrijk voor de ontwatering van het gebied. De oorspronkelijke waterstructuur van de polder is behouden gebleven. Deze is echter nog maar voor een deel als

zodanig herkenbaar. Met name in het Galileïplantsoen en het Archimedes-plantsoen. Voor de rest 'verdwijnt' de Molenwetering in Frankendael en de sportvelden.

2.1.2 **Bestaande functionele structuur**

Wonen

De woonfunctie is de voornaamste functie in het gebied en deze bepaalt dan ook in overwegende mate het karakter van de wijk.

Bedrijvigheid

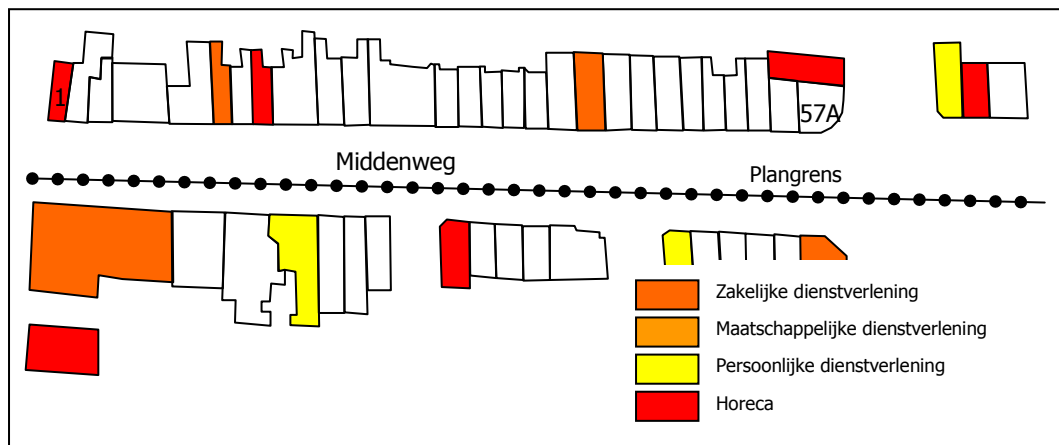
In het plangebied komen op verschillende plaatsen bedrijven en bedrijvigheid voor. Deels zijn dit bedrijven die vallen onder de noemer bedrijven en beroepen aan huis. Dit type bedrijvigheid wordt ondergeschikt aan de woonfunctie uitgeoefend. In plansystematiek is ervoor gekozen deze objecten een woonbestemming te geven. Daarnaast komen er in het plangebied verschillende bedrijfsfuncties voor bijvoorbeeld aan de Hogeweg, Middenweg en de Copernicusstraat.

Detailhandel, dienstverlening en horeca

In Middenmeer I en II komen twee echte winkelgebieden voor. Eén bestaat uit de winkels langs de Middenweg tussen de Ringvaart en de Linnaeusdwarsstraat. Dit gebied is onderdeel van het winkellint Linnaeusstraat/Middenweg dat tot in de Oosterparkbuurt doorloopt. Het andere winkelgebied is gelegen aan het Christiaan Huygensplein. In deze winkelgebieden bevinden zich ook enkele dienstverlenende ondernemingen (persoonlijke/consument verzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening).



Winkelgebieden



Bestaande situatie v.w.b. Dienstverlening en horeca in "Winkelgebied Middenweg"

Behalve de twee winkelconcentratiegebieden, zijn er ook meer solitair gelegen winkels en dienstverlenende ondernemingen, en dan met name aan de Middenweg en de Hogeweg.

Aan de Molukkenstraat 190 bevindt zich een grote bouwmarkt en tapijtenhal, alsmede een sportschool, oefenruimte en een kantoorpand.

Voor een grote buurt als Middenmeer zijn er relatief weinig horecagelegenheden.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich vijftal basisscholen, namelijk de Sint Lidwina (Linnaeushof 45), Daltonschool de Meer (Mr. P.N. Arntzeniusweg 90-92), 5^e Montessorischool Watergraafsmeer (Herschelstraat 2-4), Frankendael (Hogeweg 61) en de Watergraafsmeerse Schoolvereniging (Copernicusstraat 38-40). Daarnaast komen in het plangebied een drietal scholen voor het voortgezet onderwijs voor, namelijk het Cygnus Gymnasium (Linnaeushof 48), College de Hof (Linnaeushof 48) en het Wellantcollege Linnaeus (Archimedesplantsoen 87). In dit bestemmingsplan is aan onderwijs een maatschappelijke bestemming gegeven. Overige maatschappelijke voorzieningen zijn er in de vorm van een kinderboerderij op het perceel Archimedeslaan, een terrein met opstallen van een scoutingvereniging aan de Kruislaan, een grote speeltuin op het Mariotteplein en peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, een bibliotheek en buurtcentra zoals de Teslatoren en het Dagactiviteitencentrum van HVO/Querido.

Sportvoorzieningen

In Middenmeer vormen de drie tennisbanen (Linnaeushof) en een gymzaal de sportvoorzieningen direct in de buurt/wijk. Daarnaast is aan het Mariotteplein een speeltuin gelegen en komen op verschillende plaatsen binnen het plangebied kleine speelplekken voor. Binnen het plangebied is ook de Jaap Edenbaan gelegen aan de Radioweg 64. De Jaap Edenbaan werd op 9 december 1961 als derde kunstijsbaan in de wereld geopend. In de loop der tijd zijn hier meerdere (sport)activiteiten / voorzieningen ontstaan. Bij deze ijsbaan zijn ook een sporthal (met ijsvloer), horecagelegenheid, fitnesscentrum en een indoor ski- en squashcentrum met ondersteunende horeca aanwezig.

Waterhuishouding - Polderriolen

In het plangebied van Middenmeer bevinden zich zogenaamde polderriolen. Amsterdam werd eind 19de / begin 20ste eeuw uitgebreid in de polders rond het huidige centrum, tussen de Singelgracht en de A10. Deze polders werden ten behoeve van de stadsuitbreiding in zijn geheel opgehoogd. Dit gebeurde echter niet ter plaatse van de al aanwezige bebouwing en woningen. Daar werden alleen de wegen opgehoogd. Daarmee ontstonden in de opgehoogde polders lager gelegen gebieden. Deze gebieden werden in het begin droog gehouden met poldersloten die met polderriolen, met elkaar en het poldergemaal verbonden waren. Later zijn de poldersloten vervangen door 'polderriolen'. Tot op de dag van vandaag zijn deze polderriolen aanwezig en zorgen ze voor het droog houden van deze laag gelegen gebieden. Het polderriool kan een gemetseld riool zijn, maar ook een buis. Met het polderriool wordt regenwater, overtollig grondwater, en in sommige gevallen ook nog steeds vuilwater, afgevoerd. Het poldergebied in Middenmeer is bekend als Linnaeusparkweg e.o. (Linnaeuskade – Linnaeusparkweg – Molenwetering – Middenweg). De eigenaar van een perceel, dan wel de erfpachter, is verantwoordelijk voor het polderriool. In de openbare weg is de gemeente verantwoordelijk. In de praktijk betekent dit dat Waternet het onderhoud en beheer van de polderriolen in de openbare weg verzorgt. Op particulier terrein is dat de eigenaar of erfpachter van het terrein. Waternet is ook verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de polderrioolgemalen.



Archimedesplantsoen 1A-61 gezien in noordelijke richting vanaf Johannes van der Waalsstraat met op de voorgrond de Molenwetering (jaar 1941)

2.2 ONTWIKKELINGEN / GROOTSCHALIGE PROJECTEN

Uitgangspunten voor ontwikkelingen

Onder een "ontwikkeling" wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt welke ontwikkelingen er op het moment van het *vervaardigen* van het bestemmingsplan spelen en welke van die ontwikkelingen met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Hiervoor gelden drie mogelijkheden, namelijk:

Optie 1: Nu direct bestemmen

De ontwikkeling (zie hierboven) wordt in dit bestemmingsplan direct bestemd zodat op grond van dit bestemmingsplan een bouwvergunning afgegeven kan worden. Deze optie wordt gebruikt als plannen voldoende concreet zijn en zich aan het einde van de *Programma en Ontwerpfase* bevinden. Voor deze optie geldt dat een concreet bouwplan, vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing, bij het stadsdeel moet zijn ingediend. Het bouwplan moet voldoende inzicht geven in wat, waar en hoe het wordt gerealiseerd. Ook moet de haalbaarheid zijn aangetoond. Denk hierbij aan onderzoeken naar luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologische waarden, geluidsbelasting op de gevel, watertoets, ecologisch onderzoek, economische haalbaarheid, goede parkeeroplossing, etc..

Optie 2: Wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid / uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal dan voor het concrete bouwplan een wijzigings- of uitwerkingsprocedure moeten worden doorlopen. Deze optie wordt gehanteerd bij planlocaties waarvoor geldt dat de bouwplannen momenteel in de maak zijn (*einde Onderzoeksfase begin Programma en Ontwerpfase*), maar nog onvoldoende inzicht geven in wat waar wordt gerealiseerd en waarvoor geldt dat de verwachting is dat de planvorming gedurende het bestemmingsplanproces concreet wordt. Hiervoor kan een wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsbevoegdheid opgenomen worden. Hiermee wordt enerzijds duidelijkheid gecreëerd richting de belanghebbenden dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te verwachten zijn. Anderzijds blijft er flexibiliteit om binnen de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden het (bouw)plan nader te concretiseren en verder uit te werken. Wel is het noodzakelijk dat in ieder geval aannemelijk is dat het plan uitvoerbaar is. Minimaal dient een akoestisch onderzoek verricht te zijn en, indien noodzakelijk, een ontheffing hogere grenswaarden aangevraagd te zijn. Daarnaast is het een vereiste dat er een onderzoek luchtkwaliteit opgesteld is.

Optie 3: Niet meenemen in dit bestemmingsplan

Plannen/initiatieven/ideeën die nu nog onvoldoende concreet zijn (*begin Onderzoeksfase*) worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Wel wordt in de toelichting aandacht gevraagd voor de komende mogelijke ontwikkeling, maar de bestaande situatie wordt nu bestemd. Te zijner tijd zal het bouwplan een eigen procedure moeten doorlopen (projectbesluit, bestemmingsplanherziening of ontheffing ex artikel 3.23 Wro).

Dynamisch proces

Omdat het vervaardigen van een bestemmingsplan een langdurig proces is, is aan de hand van de bovenstaande criteria *gedurende* het bestemmingsplanproces van de actualisatie beoordeeld hoe omgegaan moet worden met ontwikkelingen in het betreffende plangebied. De resultaten hiervan voor dit bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven:

Ontwikkelingen conform bovenstaande optie 1

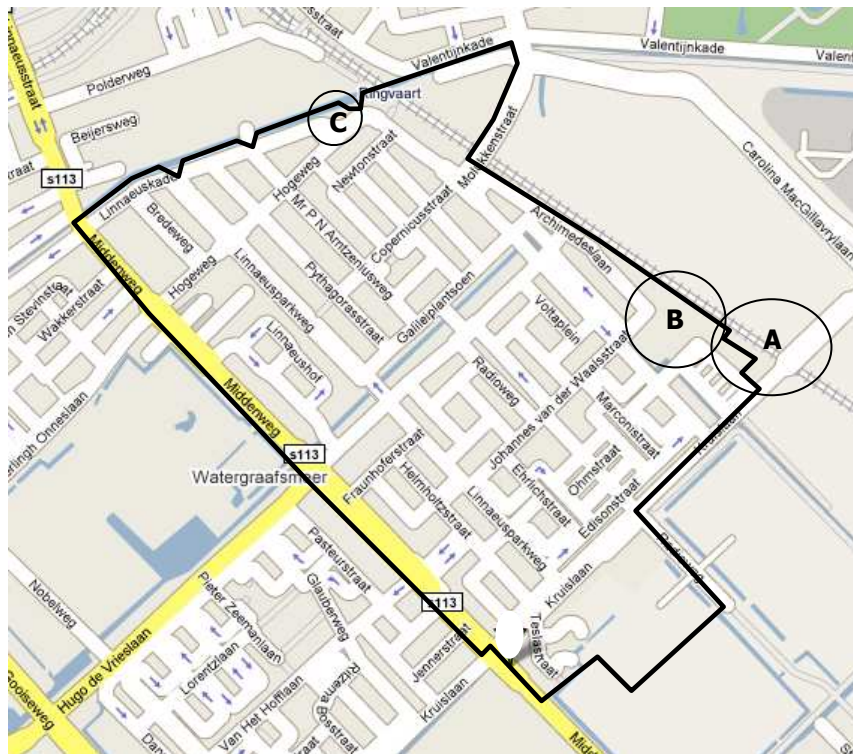
Binnen het plangebied is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan een plan bekend die in een fase verkeerd waarin voldaan wordt aan de hiervoor beschreven optie 1. Het betreft een plan voor de vestiging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan. Dat plan wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Ontwikkelingen conform bovenstaande optie 2

Binnen het plangebied zijn er op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan geen plannen voor herontwikkeling bekend die in een fase verkeren waarin ze voldoen aan de hiervoor beschreven opties 2.

Ontwikkelingen conform bovenstaande optie 3

Onderstaande opsomming van te verwachten ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen die nog niet juridisch-planologisch geregeld zijn; ook niet met dit bestemmingsplan. De planvorming is daarvoor op dit moment nog onvoldoende concreet. De betreffende locaties zijn bestemd conform het huidige gebruik. Als deze ontwikkelingen verder worden uitgewerkt, dan zullen deze ontwikkelingen gedurende de bestemmingsplanperiode van 10 jaar hun eigen ruimtelijke procedure doorlopen.



Globale ligging (mogelijke) toekomstige herontwikkelingsgebieden

A) Station SPA (Station Science Park Amsterdam)

Het station is buiten het plangebied gerealiseerd. De plangrens is afgestemd op de gebieden die de centrale stad aan zich heeft gehouden.

B) locatie Wellant college

Voor het Wellant college worden momenteel nieuwe plannen opgesteld. De mogelijkheden voor renovatie worden verkend, maar ook wordt gekeken naar sloop en nieuwbouw, mogelijk in combinatie met wonen of andere functies. Het scenario is nog onbekend. De doorlooptijd om de ontwikkeling te concretiseren is dusdanig lang dat in dit bestemmingsplan vooralsnog de bestaande situatie opgenomen wordt. Wel mag er van worden uitgegaan dat lopende de planperiode van dit bestemmingsplan zich wijzigingen voordoen voor deze locatie. Hiervoor wordt op termijn een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

C) Ontsluiting Polderweggebied

Aangrenzend aan het plangebied is het Polderweggebied gelegen. De hoofdontsluiting is de Polderweg en Linnaeusstraat (beide buiten het plangebied). Voor een tweede ontsluiting wordt een eigen planprocedure doorlopen.

3 HET PLAN – BELEID RUIMTELIJK BEHEER

3.1 INLEIDING

Voorliggend plan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, zoveel mogelijk wordt vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er gewoon zijn. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen dergelijke situaties niet voor.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies. Een groot deel van deze afwegingen zijn gemaakt op basis van bestaande beleidsstukken van het stadsdeel. De toetsing van het bestemmingsplan aan bestaand beleid vindt plaats in hoofdstuk 4 (met name paragraaf 4.2.). Daar waar het in hoofdstuk 3 beschreven beheerkader zijn oorsprong vindt in bestaande beleidsstukken, wordt verwezen naar die beleidsstukken.

3.2 WONEN EN TUIN

Wonen is in Middenmeer I en II de meest voorkomende bestemming. De bebouwing bestaat veelal uit gesloten bouwblokken met binnentuinen of bouwstroken in een groene “setting” van tuinen. Het groen van deze tuinen wordt gezien als een kwaliteit voor het woongebied. Om het groene uiterlijk van de tuinen zoveel mogelijk te behouden is het gewenst dat de tuinen zo min mogelijk worden bebouwd. De bouw mogelijkheden bij woningen worden daarom geregeld in een combinatie van een tweetal bestemmingen, namelijk de bestemming “Wonen” (W) én in de bestemming “Tuin” (T). Verder wordt in de bestemmingsregels onderscheid gemaakt tussen enerzijds het “hoofdgebouw” en anderzijds de “aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen”:

- Het hoofdgebouw betreft de hoofdbouwmassa, dat wil zeggen, het beeldbepalende en meest massale deel van de woning.
- De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft bebouwing die qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en die in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

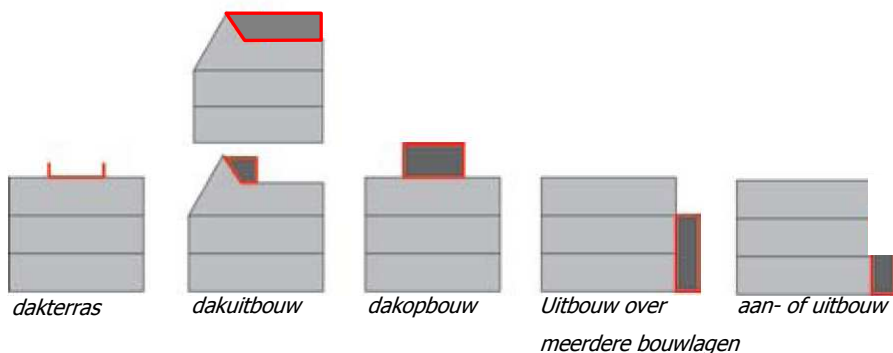
Bouwmogelijkheden - Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Deze zijn voor wat betreft de hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding (bouwvlakken, maximale goot- en/of bouwhoogte). Op de verbeelding omvatten de bestemmingsvlakken van de bestemming "Wonen" (W) zoveel mogelijk een heel woonblok. Binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen waarbij het bouwvlak zoveel mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke hoofdbebouwing is ingetekend.



Onderscheid bestemming Wonen (W) met bouwvlak (dikke zwarte lijn) en de bestemming Tuin (T)

Hoofdgebouwen (lichtgrijs in onderstaande afbeelding) mogen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor het uitbreiden van wonen geldt dat onderscheid wordt gemaakt in uitbreiding over meerdere bouwlagen, uitbreiding over één bouwlaag (aan-/uitbouw), een dakuitbouw of dakopbouw. De afwegingen die hiervoor in dit bestemmingsplan zijn gemaakt, worden hieronder weergegeven.



Bouwmogelijkheden - Uitbreiding hoofdgebouw door uitbouwen over meerdere bouwlagen

Zoals hiervoor is aangegeven, mogen hoofdgebouwen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit betekent dat het vergroten van woningen in de vorm van het realiseren van uitbreidingen van meerdere bouwlagen, derhalve in beginsel niet direct is toegestaan. In aansluiting op het door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel vastgestelde Nota "Uitgebouwd?" 1^e herziening (zie ook paragraaf 4.2.13) is in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming "Tuin" een uitbouw over twee of meerdere bouwlagen te realiseren (betreft derhalve het vergroten van de hoofdbouw-massa). De nota "Uitgebouwd" is opgesteld omdat het stadsdeel in beginsel weliswaar

positief staat tegenover de wensen voor het vergroten van de woon- en leefkwaliteit van woningen in het stadsdeel, maar het is hierbij wel van belang dat daarvoor een goede afweging moet worden gemaakt tussen het belang van de aanvrager en overige belangen en belanghebbenden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld daglichttoetreding van omliggende gebouwen en eventueel het al dan niet aantasten van beeldbepalende panden en de beeldkwaliteit van het straatbeeld. Dergelijke aspecten verschillen per locatie en per object. In dit bestemmingsplan is er daarom gekozen voor het niet bij recht toestaan van uitbouwen over meerdere bouwlagen. Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan wel een partiële herziening, zijn de aangewezen procedures voor dergelijke toekomstige verzoeken.

Bouwmogelijkheden – aan- en uitbouwen en bijgebouwen (1 bouwlaag)

Voor de bouwmogelijkheden van aan- en uitbouwen (vrijvertaald: “bebouwing van maximaal 1 bouwlaag”, en in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa) geldt dat specifieke bouwbepalingen (maximum diepte en hoogte) zijn opgenomen in de planregels.

Omdat in het plangebied Middenmeer I en II de voor- en achtertuinen nagenoeg allemaal volledig de bestemming “Tuin” (T) hebben gekregen, wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Tuin” (T) een koppeling gelegd met de bestemming Wonen, Gemengd-1 of Gemengd-2. In de navolgende paragraaf “Tuin” wordt uiteengezet wat de bouwmogelijkheden zijn en welke beweegredenen daaraan te grondslag liggen.

Bouwmogelijkheden – dakopbouwen, dakuitbouwen en dakterrassen

In de Nota Uitgebouwd is een dakopbouw als volgt gedefinieerd: Een dakopbouw is één gedeeltelijke bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van een plat dak van een woning ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen ter vergroting van de woonruimte.

Een dakuitbouw is een uitbouw van een (schijn)kap ter vergroting van de woonruimte, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft.

Zoals in voorgaande paragraaf reeds is weergegeven, staat het stadsdeel in beginsel positief tegenover wensen voor het vergroten van het woon- en leefkwaliteit van woningen in het stadsdeel en dat in dat kader, het beleid voor dakterrassen, dakuitbouwen en dakopbouwen is vastgesteld in de beleidsnota “Uitgebouwd?” 1^e herziening.

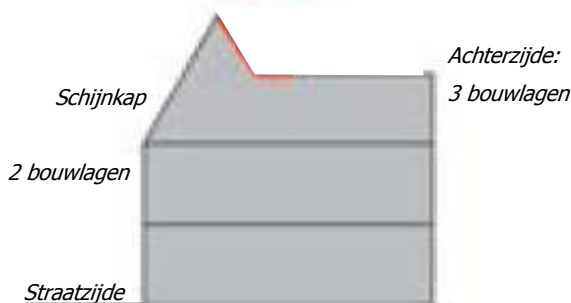
In twee overleggen met buurtbeheer is gebleken dat verschillend naar deze bouwmogelijkheid gekeken wordt. In het bijzonder bij hoeksituaties, waar dakopbouwen en dakuitbouwen goed zichtbaar blijken, worden dakopbouwen en dakuitbouwen als storend ervaren. Daarnaast adviseert welstand op grond van de welstandsnota veelvuldig negatief op bouwaanvragen voor dakopbouwen of dakuitbouwen. Niet in alle gevallen zijn dakopbouwen of dakuitbouwen dan ook mogelijk of wenselijk. Derhalve wordt er voor gekozen dakopbouwen of dakuitbouwen niet direct toe te staan. Door dakopbouwen of dakuitbouwen alleen middels een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo (onder verwijzing naar bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht) toe te staan, is er ruimte voor een nadere afweging. Belangrijk hierbij is dat een goede afweging gemaakt moet worden tussen het belang van de aanvrager en overige belangen. Daarom geldt in dit bestemmingsplan dat, net als bij de uitbreidingen over meerdere bouwlagen, ook dakopbouwen niet direct zijn toegestaan, maar pas na buitenplanse

afwijking. De voorwaarden die hiervoor gelden zijn opgenomen in de Nota "Uitgebouwd?" 1^e herziening.

Voor dakterrassen geldt eveneens dat deze pas na een nadere afweging zijn toegestaan. Hiervoor is in tegenstelling tot de dakopbouwen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat dakterrassen niet expliciet zijn opgenomen in de "kruimelgevallenlijst" (bijlage II artikel 4) van het Besluit omgevingsrecht. De bevoegdheid is opgenomen voor Gemengd-1, Gemengd-2, Wonen en Tuin. Bestaande dakterrassen zijn bij recht toegestaan.

Toelichting op regeling voor bestaande schijnkappen

In Amsterdam is een groot aantal bouwblokken voorzien van een zogenaamde "schijnkap". Een schijnkap is een kap die aan de straatzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde over gaat in een plat dak. De goothoogte aan de straatzijde ligt lager dan de goothoogte aan de niet-straatzijde.



Het principe van een schijnkap op een bouwblok:

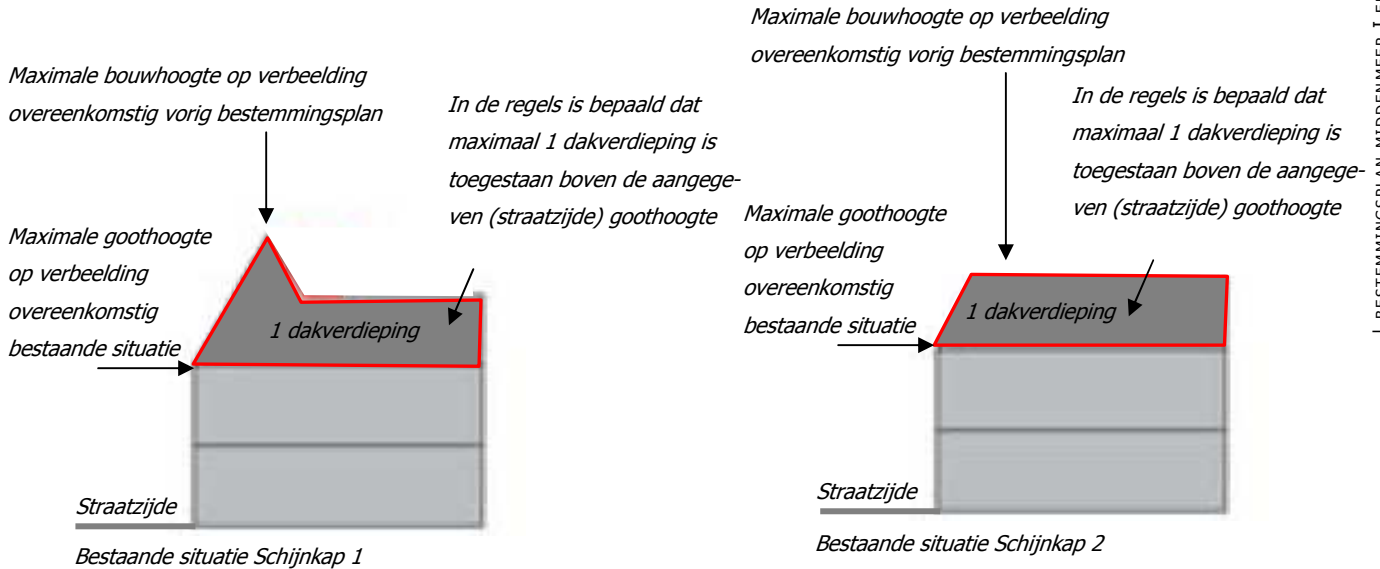
Aan de straatzijde een hellend dakvlak, aan de achterzijde een plat dak. Aan de straatzijde bestaat deze woning uit 2 bouwlagen met kap en de achterzijde uit 3 bouwlagen

Dit bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard voor betreft de hoofdbouw-massa en heeft mede tot doel de bestaande ruimtelijke karakteristieken te voorzien van passende bouwregels. In navolging hiervan is gekozen voor het vastleggen van de bestaande goothoogte als zijnde maximaal toelaatbare goothoogte en de bestaande bouw-hoogte conform het voorheen geldende bestemmingsplan vast te leggen als maximaal toelaatbare bouwhoogte. De schijnkappen laten zich wat dat betreft lastig vangen in één regeling, omdat er in dat geval sprake is van twee verschillende maximaal toelaatbare goothoogten voor een en het zelfde pand, namelijk een goothoogte aan de voorzijde en een goothoogte aan de achterzijde. Deze situatie wordt in dit bestemmingsplan daarom als volgt geregeld:

- Een schijnkap wordt overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan "2e herziening bestemmingsplan Wategraafsmeer" aangemerkt als "dakverdieping". In dat plan is een dakverdieping gedefinieerd als een bijzondere bouwlaag, die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven, en waarvan ten minste twee wanden onder een hoek van tenminste 10 graden met de verticaal zijn geplaatst, met dien verstande dat bij gesloten bouwblokken alleen de wand aan de straatzijde een helling moet hebben.
- Voor de panden die in de bestaande situatie een kap of schijnkap hebben wordt de bestaande goothoogte vastgelegd zoals die geldt voor de straatzijde en met dien verstande dat daarboven, overeenkomstig de bestaande situatie, maximaal één dak-

verdieping is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte betreft de maximale bouwhoogte zoals dat in het voorheen geldende bestemmingsplan is bepaald.

- Voor de panden die in de huidige situatie een plat dak hebben, geldt dat alleen de maximale bouwhoogte wordt vastgelegd zoals die zijn bepaald in het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor deze panden geldt dat, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, geen kappen zijn toegestaan.



Gebruiksmogelijkheden - Aan huis verbonden beroepen of bedrijven

De van oudsher traditioneel als "vrije beroepen" bestempelde activiteiten zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, architect, notaris, pedicure, makelaar en accountant worden beschouwd, op grond van gangbare jurisprudentie, te vallen onder woondoeleinden en zijn altijd toegestaan binnen de woonbestemming. Er bestaat geen bezwaar tegen andere beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten (voor zover het maximaal categorie I bedrijven van de Staat van inrichtingen zijn en geen detailhandel of horeca) met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling in woongebieden toe te staan. Wel is van belang dat deze activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie blijven en door de gebruik(st)er wordt uitgeoefend in of bij een woning. Daarom is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven (met uitzondering van detailhandel of horeca), met een maximum van 40 m².

Detailhandel en horeca is niet toegestaan als aan huis verbonden beroep / bedrijf. Dit geldt onder bepaalde voorwaarden wel voor *Bed & Breakfast*. Bed & Breakfast is niet vergunningsplichtig (minder dan 5 bedden) en is daarom niet meegenomen in de horecanota van het stadsdeel. Bed and Breakfast is in dit bestemmingsplan toegestaan als wordt voldaan aan de hiervoor beschreven criteria voor huisgebonden beroep of bedrijf.

Shortstay

Een relatief nieuw verschijnsel is short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden. Het gaat dan vaak om het huisvesten van buitenlandse werknemers of studenten. Het is vanwege jurisprudentie noodzakelijk in een bestemmingsplan short stay expliciet wel of niet mogelijk te maken: het gebruik past niet zonder meer binnen de bestemming Wonen.

De centrale stad heeft op 4 maart 2009 de beleidsnotitie short stay vastgesteld (zie ook paragraaf 4.2.6). Een teveel aan shortstay in een bepaald gebied kan het woonklimaat en de leefbaarheid van dat gebied nadelig beïnvloeden. Een dergelijk gebied wordt een doorgangsgebied genoemd. Omdat het aantal voor wat betreft de bestaande woningen gequoteerd zijn (en via tijdelijke woononttrekkingsvergunningen op basis van de Huisvestingsverordening geregeld kan worden), is het 'gevaar' van het ontstaan van doorgangsgebieden niet aanwezig en wordt short stay toegestaan binnen het bestemmingsplan. Voor nieuwe woningen geldt dat het quotum toeziet op de bestaande woningvoorraad en dus is short stay bij nieuwbouw automatisch toegestaan.

Tuin

De bestemming "Tuin" (T) betreft in principe, niet openbare gronden, die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord. De bestemming "Tuin" (T) is veelal aan delen van de woonpercelen toegekend, maar wordt ook bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld "Gemengd-1" of "Gemengd-2" gehanteerd. In de planregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat, direct aansluitend op de bestemming Wonen, Gemengd-1 of Gemengd-2 (dus direct aan het hoofdgebouw van de woning of de niet-woonfunctie i.g.v. "Gemengd"), aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan ten dienste van de bestemming Wonen of de betreffende niet-woonfunctie.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Middenmeer I en II is dat de omvang van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de tuinen beperkt moet zijn. Zoals hiervoor al is weergegeven wordt het groen van de (binnen)tuinen gezien als een kwaliteit voor het woongebied. Om het groene uiterlijk van de (binnen)tuinen zoveel mogelijk te behouden is het gewenst dat de tuinen zo min mogelijk worden bebouwd. Daarom is het uitgangspunt bij het toestaan van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dat een aan- of uitbouw aan de oorspronkelijke achtergevel tot een diepte van 3 meter is toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de tuinen waarin momenteel al méér bebouwing aanwezig is. Die bebouwing is met een bouwvlak aangegeven in de bestemming Tuin (zie navolgende afbeelding). Tevens is een uitzondering gemaakt bij de bestemming Gemengd-1 of Gemengd-2. Omdat het stadsdeel de bedrijvigheid niet wil belemmeren en juist wil stimuleren (zie paragraaf 3.3 en 4.2.10), mogen de tuinen achter de panden met de bestemming Gemengd tot 50% worden volgebouwd.



bestemming Tuin (T) met bouwvlak (dikke lijn) en zonder bouwvlak

In het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan was een specifieke regeling opgenomen voor vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen. Per 1-10-2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Omdat op grond van deze bepalingen een groter oppervlakte is toegestaan voor wat betreft "bijbehorende bouwwerken" dan aanvankelijk in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan was opgenomen voor

de “vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen”, is de regeling voor deze specifieke bouwwerken in het bestemmingsplan geschrapt zodat hiervoor alleen de bepalingen van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gelden.

Het stadsdeel Oost heeft op enkele plaatsen in het stadsdeel het openbaar groen verhuurd als tuin. In de navolgende paragraaf “Groen” is aangegeven hoe hiermee in dit bestemmingsplan wordt omgegaan.

In principe mag in voortuinen niet worden geparkeerd. Bestaande situaties waar dat op dit moment wel tot de mogelijkheden behoort, zijn aangeduid op de verbeelding.

3.3 GEMENGD (-1, -2, -3, -ETC.)

Uitgangspunt voor Gemengd

In de plangebieden van Oost komen op een aantal plekken panden en/of opstallen voor die voor verschillende functies gebruikt worden of kunnen worden. Een gemengd woonwerkgebied, een voorzieningencluster in de vorm van een winkelstraat met woningen boven de winkels of een horeca-detailhandelgebied zijn hiervan voorbeelden, maar ook solitaire panden in woongebieden, waar op de begane grond een niet-woonfunctie zit (bijvoorbeeld een café) en waarboven wordt gewoond. Deze gebieden en panden krijgen een gemengde bestemming die flexibiliteit biedt voor wat betreft het gebruik van de panden.

Binnen de gemengde bestemmingen wordt een onderscheid gemaakt tussen de toegestane functies in de 1^e bouwlaag/souterrain/kelder en de toegestane functies in de bovenliggende bouwlagen. Uitgangspunt is dat niet-woonfuncties alleen in de 1^e bouwlaag (en/of, indien aanwezig, souterrain en kelder) zijn toegestaan en daarboven, indien van toepassing, de woonfunctie. Dit is per bestemming, bepaald in de bestemmingsomschrijving van die bestemming. Voor bestaande situaties waar op de bovenliggende bouwlagen momenteel niet-woonfuncties zijn toegestaan, geldt dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Deze locaties worden specifiek aangeduid op de plankaart.

Onderscheid in Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Gemengd-4, Gemengd-5

Er is onderscheid in meerdere bestemmingen “Gemengd”, namelijk de bestemming “Gemengd-1” voor voorzieningenclusters (winkelconcentratiegebieden), de bestemming “Gemengd-2” voor de overige gebieden en “Gemengd-3, -4, -5.” voor specifieke gevallen. Het onderscheid wordt hieronder nader uiteengezet. Overigens krijgen solitaire grote detailhandelsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld de bouwmarkt aan de Molukkenstraat, de bestemming “Detailhandel”.

Gemengd-1

In de plansystematiek zoals deze voor de actualisatieslag bestemmingsplannen toegepast wordt, worden voorzieningenclusters (winkelconcentratiegebieden) bestemd tot “Gemengd-1”. Dit betekent dat de panden aan het Christiaan Huygensplein en (een gedeelte van) het winkellint langs de Middenweg de bestemming Gemengd-1 krijgen. Detailhandel is van groot belang voor het functioneren van een woongebied. In de bestemming “Gemengd-1” is daarom in principe alleen detailhandel en, in zekere mate ook dienstverlening (zie hierna), in de eerste bouwlaag/souterrain/kelder toegestaan en daarboven wonen.

Functiewijziging van de 1^e bouwlaag naar wonen is niet mogelijk. Andere functies dan detailhandel en dienstverlening (zie hierna), worden middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het gaat hier veelal om de horecafunctie (zie hierna). Dit sluit toekomstig gebruik voor detailhandel en dienstverlening niet uit. Voor horeca geldt dat alleen de bestaande horeca met bijbehorende horecacategorie is toegestaan (dit is aangegeven op de verbeelding). Hiervoor gelden de overwegingen zoals in de paragrafen 3.4 en 4.2.12 zijn weergegeven.

Gemengd-2

De bestemming "Gemengd-2" wordt toegepast in specifieke delen van de woongebieden waar geen sprake is van een voorzieningencluster (winkelconcentratiegebied). De bestemming "Gemengd-2" wordt hier toegekend aan bestaande panden waar niet-woonfuncties aanwezig zijn op de begane grond en waarboven wordt gewoond. Daarbij wordt voor bepaalde gebieden gekozen om panden, die naar verschijningsvorm voor bedrijvigheid goed aangewend kunnen worden en veelal in de opzet van de woonwijk hiervoor bedoeld waren, eveneens de bestemming Gemengd-2 te geven. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om panden die in het verleden als winkel gebruikt werden maar waar nu in gewoond wordt. Hiermee worden mogelijkheden gecreëerd voor startende ondernemers die zonder aanvullende procedures het pand aan kunnen wenden voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit sluit ook aan bij de wens van bewoners, zoals bleek uit het overleg met buurtbeheer, om kleinschalige bedrijvigheid in de woonwijken te behouden en te stimuleren. Binnen de plangebieden krijgen kleinschalige werklocaties die getypeerd kunnen worden als "gemengd wonen/werken" deze bestemming Gemengd-2.

Beleidsuitgangspunt ten aanzien van de ruimtelijke economische structuur van het stadsdeel is om de aanwezige voorzieningen te behouden en zo mogelijk uit te bouwen. De kleinschalige bedrijvigheid neemt namelijk een belangrijk deel van de werkgelegenheid van het stadsdeel voor haar rekening. Vrijkomende bedrijfs- en winkelruimtes dienen behouden te blijven voor andere bedrijvigheid, danwel sociaal maatschappelijke of dienstverlenende functies.

Voor de leefbaarheid van de wijk is het wenselijk dat niet-woonfuncties voor de wijk behouden blijven. Dit is ook aangegeven door buurtbeheer. Het verkleuren van kleinschalige bedrijvigheid of detailhandel naar wonen zou daarvoor ontmoedigd moeten worden. De planregels van de bestemming "Gemengd-2" zijn zo opgesteld dat verkleuring van wonen naar kleinschalige bedrijvigheid of detailhandel zonder planologische tussenkomst door het stadsdeel gerealiseerd kan worden (dit is dus "bij recht" mogelijk). Voor verkleuring van kleinschalige bedrijvigheid / detailhandel naar wonen is een bevoegdheid tot wijziging opgenomen.

Niet-woonfuncties die binnen de bestemming "Gemengd-2" zijn toegestaan zijn detailhandel, consument verzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, bedrijvigheid (maximaal categorie II), kantoren en horeca. Voor dienstverlening en horeca gelden de overwegingen zoals in de paragrafen 3.4, 3.5 en 4.2.12 zijn weergegeven.

Gemengd-3, Gemengd-4, Gemengd-5

Voor specifieke situaties, zoals panden waarin uitsluitend verscheidene niet-woonfuncties aanwezig zijn, worden afzonderlijke bestemmingen opgenomen (Gemengd-3, Gemengd-4 en Gemengd-5). Dit geldt bijvoorbeeld voor het voormalige Stadsdeeltkantoor aan het Christiaan Huygenplein. Dit pand bestaat uit een ondergrondse parkeergarage, detail-

handel op de begane grond en een kantoorfunctie op de bovenliggende bouwlagen (Gemengd-3). Op het perceel Kruislaan 182 is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan een kantoor of bedrijf toegestaan (Gemengd-4). De gronden aan het Linnaeuspad mogen, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan en de huidige situatie, gebruikt worden voor kantoren, bedrijven en op een tweetal locaties voor maatschappelijke voorzieningen (muziekschool en fysiotherapeut). Deze locatie heeft de bestemming Gemengd-5 gekregen.

Bouwmogelijkheden Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Gemengd-4, Gemengd-5
Voor wat betreft de bouwmogelijkheden voor de gemengde bestemmingen gelden de zelfde afwegingen/motiveringen zoals is weergegeven in de voorgaande paragrafen "Bouwmogelijkheden – Hoofdgebouwen" en "Tuin".

Regeling voor ongewenste functies

Een aantal functies wordt expliciet als onwenselijk benoemd. Het gaat om seksinrichtingen (zoals seksclubs, seksbioscopen, sekswinkels en raamprostitutie), telefoneerinrichtingen (telefoon- en/of faxservice), internetcafés, geldwisselkantoren en speelautomatenhallen. In de algemene gebruiksregels van de planregels zijn deze functies opgenomen als ongewenst gebruik. Het stadsdeel wil hiermee voorkomen dat concentraties van deze functies ontstaan of voorzover aanwezig deze worden uitgebreid. De concentratie van deze functies zorgt er voor dat het vestigingsklimaat voor reguliere winkels, kantoren en bedrijven minder aantrekkelijker wordt, waardoor ze vertrekken of wegblijven. In de bestaande situatie komen deze functies ook in het stadsdeel Oost op enkele locaties voor. Bestaande situaties worden met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

3.4 DIENSTVERLENING (IN DE BESTEMMING GEMENGD-1 EN GEMENGD-2)

Zoals hiervoor is aangegeven, hebben de twee winkelgebieden de bestemming "Gemengd-1" gekregen. Naast detailhandel, zijn in de twee winkelgebieden ook dienstverlenende ondernemingen, zoals kapper(s), bank(en), reisbureau(s), makelaar(s), consultatiebureau(s), etc., aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in:

- a consument verzorgende en maatschappelijke dienstverlening: voorbeelden zijn kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, ggd-consultatiebureau, apotheek, etc.
- b zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken, schoenmakers, fietsenmakers en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, niet zijnde garagebedrijven, kantoren, seksinrichtingen, raamprostitutie, automatenhallen, telefooninrichtingen of geldwisselkantoren.

De mix aan voorzieningen, draagt bij aan de levensvatbaarheid van een winkelconcentratiegebied. Het is evenwel niet de bedoeling dat in het winkelconcentratiegebied volledig "verkleurt" naar dienstverleningsgebied. Het moet wel een winkelgebied blijven, met voorzieningen die een grote dagelijkse publieksaantrekkende werking hebben. Daarom is uitbreiding van het bestaande aantal dienstverlenende ondernemingen in de twee winkelgebieden niet onbeperkt toegestaan. In dit bestemmingsplan is voor de bestemming "Gemengd-1" bepaald dat het aantal vestigingen van de zakelijke dienstverlening niet mag groeien ten koste van het aantal winkels. Alleen het bestaande aantal vestigingen van zakelijke dienstverlenende ondernemingen is toegestaan. Voor het begrip "bestaand aantal" geldt bij gebruik van een pand voor zakelijke dienstverlening het volgende: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen. Deze definitie is opgenomen in artikel 1 van de planregels van dit bestemmingsplan.

De bestemming "Gemengd-2" wordt toegepast in specifieke delen van de woongebieden waar geen sprake is van een voorzieningencluster (winkelconcentratiegebied). Beleidsuitgangspunt ten aanzien van de ruimtelijke economische structuur van het stadsdeel is om de aanwezige voorzieningen te behouden en zo mogelijk uit te bouwen. De kleinschalige bedrijvigheid neemt namelijk een belangrijk deel van de werkgelegenheid van het stadsdeel voor haar rekening. Vrijkomende bedrijfs- en winkelruimtes dienen behouden te blijven voor andere bedrijvigheid, danwel sociaal maatschappelijke of dienstverlenende functies. De panden die de bestemming "Gemengd-2" hebben gekregen mogen daarom ook gebruikt worden voor consument verzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening.

3.5 HORECA

"Gewone" horeca

Horeca in Middenmeer is, tezamen met detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, etc. een van de functies die maakt dat een gebied getypeerd kan worden als "gemengd gebied" (zie ook paragraaf 4.2.12). Horecapanden worden daarom bestemd tot Gemengd-1 of Gemengd-2 en krijgen een nadere aanduiding "Horeca + een categorie aanduiding". Bij de toekenning van de aanduidingen op de verbeelding is een onderverdeling gemaakt in horeca naar een aantal categorieën. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de Horecanota 2007 van het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmere. De opdeling in horecacategorieën is opgenomen in de begripsbepalingen van de planregels en is als volgt:

- 1 horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (cafetaria's, snackbars, shoarmazaken, thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons);
- 2a horeca-inrichtingen die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden van een vereniging (sociëteiten), en/of het verhuren van zalen aan gezelschappen al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken (zalenverhuurbedrijf);
- 2b horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings, discotheek);
- 3 horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs);
- 4 horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés);
- 5 horeca-inrichtingen waar de gelegenheid wordt geboden voor overnachting (hotels, pensions);

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in deze categorieën omdat in werkelijkheid een grote verscheidenheid aan horeca bestaat met flinke verschillen in ruimtelijke consequenties. Een klein theehuisje heeft bijvoorbeeld een andere verkeersaantrekkende werking dan een bardancing.

Bestaande horecavestigingen versus nieuwe horecavestigingen

In aansluiting op het horecabeleid van het stadsdeel (zie ook paragraaf 4.2.12) is er voor gekozen om bestaande horecavestigingen bij recht toe te staan en nieuwe vestigingen

onder voorwaarden (afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid). Daartoe zijn de bestaande horecacategorieën op de verbeelding aangegeven en kan middels een afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van de bestaande horecavestiging van horecacategorie gewisseld worden. Het horecabeleid van het Stadsdeel Oost blijft bij de uitoefening van de afwijkingsbevoegdheid (dus bij de beoordeling van de toegestane horecacategorie) kaderstellend. Hierin is voor woongebied bepaald dat in geval van vertrek van een bestaande horecavoorziening, de voorkeur uitgaat naar categorie 1 of 4. Dit geldt dus voor in woongebied solitair gelegen panden met een gemengde bestemming (Gemengd-2) en waar nu een horecavestiging zit. Voor wat betreft de gemengde bestemming aan het Christiaan Huygensplein (Gemengd 1) is bepaald dat het bij vertrek van een bestaande voorziening, gaat om ontwikkeling van met name horecatype 1, passend bij het winkelaanbod en horecatype 4 voor de levendigheid van de buurt. Voor gemengde bestemmingen (Gemengd 1 en Gemengd 2) in de Linnaeusstraat/Middenweg is bepaald dat het in dat geval gaat om ontwikkeling van horecatype 1, passend bij het winkelaanbod van Polderweggebied, maar ook is ontwikkeling van 2a, 3, 4 en 5 mogelijk.

Bovenstaande geldt voor de locaties waar nu al horeca zit. Het betreft dus niet de toevoeging van een horecavestiging in het plangebied. Voor het toevoegen van een horecavestiging geldt namelijk het volgende:

Omdat horeca een functie is waarbinnen grote verschillen bestaan en omdat het niet gewenst is dat in alle panden met de bestemming "Gemengd-1" en "Gemengd-2" horecavestigingen komen, geldt voor nieuwvestiging van horecapanden dat binnen de bestemmingen Gemengd-2 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Dit betekent dat het ontwikkelen van horeca in principe mogelijk is, maar dat daarvoor wel eerst een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen. Het horecabeleid van het Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer blijft bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid (dus bij de beoordeling of een nieuwe vestiging wel of niet wordt toegestaan) kaderstellend. Hierin is voor woongebied bepaald dat in geval van vertrek van een bestaande horecavoorziening, de voorkeur uitgaat naar categorie 1 of 4. Dit geldt dus voor in woongebied solitair gelegen panden met een gemengde bestemming en waar nu een horecavestiging zit. Voor de bestemming Gemengd-1 geldt dat deze bestemming met name gericht is op detailhandel en dienstverlening. Nieuwe horeca wordt in deze bestemming dan ook niet mogelijk gemaakt.

Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Van ondersteunende horeca is sprake wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming Horeca heeft (maar bijvoorbeeld Detailhandel of Maatschappelijk), iets kan consumeren en men daarvoor moet betalen. Het stadsdeel heeft haar beleid voor ondersteunende horeca vastgelegd in de Horecanota (zie ook paragraaf 4.2.12). Hierin hanteert het stadsdeel de volgende criteria voor ondersteunende horeca:

- 1 de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in omvang en belang;
- 2 de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- 3 de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang.
- 4 het aantal m2 ondersteunende horeca is gemaximeerd ten opzichte van de hoofd-functie;
- 5 er is in het pand een (vrij toegankelijke) sanitaire ruimte.
- 6 voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

Bij het opstellen van deze criteria is er van uitgegaan dat het om criteria gaat die passen binnen het handhavingsbeleid van het stadsdeel. De algemene regelgeving op het gebied van de drank- en horecawet, wet milieubeheer, APV, Arbo etc. zijn uiteraard evenals bij de reguliere horeca ook op ondersteunende horeca van toepassing.

In dit bestemmingsplan is het beleid zoals weergegeven in de Horecanota vertaald naar bestemmingsregels. Dit betekent dat voor nieuwe ondersteunende horeca ontheffingsbevoegdheden zijn opgenomen in de bestemmingen "Detailhandel, Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Maatschappelijk en Sport". Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- regels voor ondersteunende horeca bij food-detailhandel,
- regels voor ondersteunende horeca bij non-food-detailhandel
- regels voor ondersteunende horeca bij maatschappelijke en recreatieve doeleinden.

Extra regels per voorziening - ondersteunende horeca bij de food-detailhandel

Bij ondersteunende horeca bij de food-detailhandel kan gedacht worden aan vestiging van een koffiecorner bij bijvoorbeeld een bakker. Een deel van de oppervlakte van dit soort vestigingen kan gebruikt worden voor het consumeren van ter plaatse vervaardigde en verkochte etenswaren mits;

- 1 de oppervlakte van het betreffende winkelgedeelte maximaal 20 m2 en niet meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
- 2 per straatzijde van een bouwblok ten behoeve van niet meer dan 1 winkel aan deze afwijkingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven.

Met het opnemen van deze constructie in het bestemmingsplan is het toestaan van ondersteunende horeca bij de food-detailhandel voor dit plangebied gelegaliseerd en/of mogelijk gemaakt en dus in beperkte mate toegestaan. Hierdoor wordt (beperkte) groei van ondersteunende horeca in het stadsdeel mogelijk, mits aan de gestelde voorwaarden / criteria wordt voldaan.

Extra regels per voorziening - ondersteunende horeca bij de non-food detailhandel

Bij ondersteunende horeca bij de non-food detailhandel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een koffiecorner bij een boekwinkel. De praktijk is nu dat er al bij diverse non-food zaken iets gedronken kan worden. Zolang er voor deze consumpties niets betaald hoeft te worden is er geen sprake van horeca maar van een "uiting van goedgastheerschap". Vooral in de keukenbranche komt dit verschijnsel veelvuldig voor. Moet er betaald worden voor de consumpties dan is er sprake van horeca, zoals bij een tuincentrum in het stadsdeel. Om gereguleerde groei van ondersteunende horeca bij de non-fooddetailhandel in het stadsdeel mogelijk te maken, dient in de bestemmingsplannen de bepaling te worden opgenomen dat ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1 de horeca-activiteit mag niet meer dan 25% van het totale oppervlak zijn, met een maximum van 50 m²; (Gehanteerde definitie voor oppervlakte: de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, ten dienste van de ondersteunende horecafunctie. Niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten.);
 - 2 maximaal 1 bedrijf met ondersteunende horeca per bouwblok aan een straatzijde.
- Met het opnemen van deze constructie in het bestemmingsplan is het toestaan van ondersteunende horeca bij de non food-detailhandel voor het plangebied gelegaliseerd en/of mogelijk gemaakt en dus in beperkte mate toegestaan. Hierdoor wordt (beperkte) groei van ondersteunende horeca in het stadsdeel mogelijk, mits aan de gestelde voorwaarden / criteria wordt voldaan.

Extra regels per voorziening - ondersteunende horeca bij maatschappelijke en recreatieve doeleinden

Bij ondersteunende horeca bij de functies maatschappelijk en recreatieve doeleinden moet gedacht worden aan vestiging van een horecagelegenheid in een museum, schouwburg, sportkantines. In deze panden met sociaal-culturele of sportdoeleinden worden veelal als nevenactiviteit de bezoekers consumpties aangeboden. Deze instellingen mogen echter niet als een normaal horecabedrijf d.w.z. op commerciële basis worden geëxploiteerd. Ondersteunende horeca kan vaak moeilijk los worden gekoppeld van de hoofdfunctie; voor het goed functioneren van een dergelijke voorziening, ook vanuit de klant geredeneerd, is ondersteunende horeca een noodzaak.

Daar staat tegenover dat voorkomen moet worden dat het toestaan van ondersteunende horeca leidt tot ongewenste concurrentie met bestaande "normale" horecavoorzieningen. Om beperkte groei van ondersteunende horeca in het stadsdeel mogelijk te maken dient in de bestemmingsplannen de bepaling te worden opgenomen dat ondersteunende horeca is toegestaan, onder (de algemeen geldende) voorwaarden en dat daarnaast de volgende beperkingen gelden:

- 1 Het aantal m² ondersteunende horeca dient gemaximeerd te worden ten opzichte van de hoofdfunctie. Het aantal m² mag voor bijzondere doeleinden niet boven de 10% van het totale oppervlak van de hoofdfunctie uitkomen.
- 2 Het aantal m² ondersteunende horeca voor sporthallen dient gemaximeerd te worden ten opzichte van de hoofdfunctie. Het aantal m² mag niet boven een percentage van 12% van het totale oppervlak van de hoofdfunctie uitkomen.
- 3 Het aantal m² ondersteunende horeca voor sportvelden dient gemaximeerd te worden ten opzichte van de hoofdfunctie. Het aantal m² mag voor 1 sportveld maximaal 150 m² bedragen. Bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m² worden opgeteld, met dien verstande dat de maximale oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 375 m².

Terrassen bij horeca

In de algemeen plaatselijke verordening (APV) zijn bepalingen m.b.t. horecaterrassen opgenomen. In het bestemmingsplan zijn daarom geen richtlijnen voor terrassen opgenomen.

3.6 BEDRIJF

Binnen de bestemming "Gemengd-2, Gemengd-4 en Gemengd-5" is bedrijvigheid toegestaan in de bedrijfscategorie I en II. De achterliggende beleidsmatige gedachte is hiervoor reeds weergegeven onder "Gemengd-2, Gemengd-4 en Gemengd-5". Naast de gemengde panden waar bedrijvigheid op grond van dit bestemmingsplan middels de bestemming "Gemengd-2, Gemengd-4 en Gemengd-5" tot de mogelijkheden behoort, zijn er in de huidige situatie ook enkele solitaire bedrijven (d.w.z. de bedrijven liggen in een overwegend woongebied) aanwezig in het plangebied. De bestemming bedrijven is opgenomen in het geval de bestaande bedrijfspanden zich, gezien de afmetingen, locatie en het bestaande gebruik, niet lenen voor de bestemming "Gemengd-2, Gemengd-4 en Gemengd-5". Dit betekent dat de feitelijke locatie van de bedrijven in het plangebied, bepalend is voor de bestemmingsregeling. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd door hiervoor een bouwvlak op te nemen op de verbeelding. Uitbreiding van de bedrijfspanden, is gezien de ligging van de bedrijven in een woongebied (milieutechnisch oogpunt) en de ligging in een beeldbepalend gebied (ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt) niet mogelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarentegen geldt wel dat, indien een deel van het bedrijfsperceel (het achtererf) de bestemming "Tuin" heeft gekregen, een kleine aan- of uitbouw mogelijk is. Voor de argumentatie hiervoor wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf "Tuin".



De bestemming "Bedrijf" (B)

Gebruiksmogelijkheden Bedrijf

Bedrijfsactiviteiten zijn gecategoriseerd naar milieucategorie op basis van de hinder en overlast die zij kunnen veroorzaken (categorie I t/m V). Ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing is het gebruik in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen, bij recht toe te staan. Wanneer een bedrijf vertrekt, kan een ander bedrijf, opgenomen in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën I of II, zich op deze locatie vestigen. Hiermee ontstaat een flexibel regime en daarmee een aangenaam vestigingsklimaat zonder dat daarmee de omliggende gevoelige woonfuncties in het gedrang komen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de zogenaamde "grote lawaaimakers" niet zijn toegestaan. Dit betreft inrichtingen zoals bepaald in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

3.7 KANTOOR

Binnen de bestemming "Gemengd-2" is een kantoorfunctie toegestaan. De achterliggende beleidsmatige gedachte is hiervoor reeds weergegeven onder "Gemengd-2". Naast de gemengde panden waar een kantoorfunctie op grond van dit bestemmingsplan middels de bestemming "Gemengd-2" tot de mogelijkheden behoort, zijn er in de huidige situatie ook enkele solitaire kantoren (d.w.z. de kantoren liggen in een overwegend woongebied) aanwezig in het plangebied. De bestemming kantoor is opgenomen in het geval het bestaande kantoorpand zich, gezien de afmetingen, locatie en het bestaande gebruik, niet leent voor de bestemming "Gemengd-2". Dit betekent dat de feitelijke locatie van het kantoorpand in het plangebied bepalend is voor de bestemmingsregeling. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd door hiervoor een bouwvlak op te nemen op de plankaart.

3.8 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

De bestemming maatschappelijk is opgenomen voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Daarbij zijn binnen de bestemming Gemengd-2 en Gemengd-3 ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Verder is met een aanduiding "maatschappelijk" op de verbeelding aangegeven waar bijvoorbeeld buurt/ouderencentra aanwezig zijn binnen een woonbestemming (voorbeeld Teslastraat).

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan de educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Een nadere gebruiksaanduiding voor deze voorzieningen is binnen de bestemming maatschappelijk zoveel mogelijk achterwege gelaten. Dit maakt het mogelijk maatschappelijke functies onderling uit te wisselen, mocht hiervoor een behoefte zijn in verband met sociale en/of demografische veranderingen in de tijd.

De bouwvlakken, goot- en bouwhoogte worden overeenkomstig de bestaande planologisch-juridische situatie opgenomen op de plankaart.

Voor de scouting aan de Kruislaan geldt dat een specifieke maatschappelijke bestemming is opgenomen, namelijk "Maatschappelijk - scouting". De grondslag hiervoor is weergegeven in paragraaf 4.3.7 van deze toelichting.

3.9 SPORT

De bestemming Sport is opgenomen voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied die betrekking hebben op sportvoorzieningen. In dit bestemmingsplangebied betreft het sportvoorzieningen van en bij het ijsbaanterrein Jaap Eden. Zoals in paragraaf 2.1.2 is weergegeven bevinden zich op dit terrein meerdere sportfaciliteiten en ondersteunende horecavoorzieningen. Deze zijn binnen de bestemming Sport toegestaan. Daarbij geldt dat de sportlocaties zich lenen voor andere maatschappelijke functies, zoals kinderdagverblijf of naschoolse opvang. Voor dit bestemmingsplan geldt dat dergelijke voorzieningen binnen de bestemming Sport in beginsel zijn toegestaan, met dien verstande dat hiervoor in dit gebied wel beperkingen gelden vanwege de aanwezigheid van BEVI-installaties en een gasleiding. Daarom is de locatie waar deze voorzieningen zijn toegestaan specifiek aangeduid (aanduiding "maatschappelijk").

Voor de bouw mogelijkheden op de sportterreinen geldt dat middels bouwvlakken wordt aangegeven waar bebouwing is toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande planologisch-juridische situatie en verleende bouwvergunningen.

3.10 OPENBARE RUIMTE

3.10.1 *Verkeer*

De bestemming "Verkeer" wordt opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De tramlijn in de Middenweg is geregeld in de planregels.

De bestemming Verkeer wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen en ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal binnen de bestemming Verkeer. Voor parkeren geldt voorts dat dit binnen de bestemming Verkeer is toegestaan. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is de bestemming Verkeer niet zonder meer toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure moeten worden gevolgd. Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan wel een partiële herziening zijn de aangewezen procedures voor dergelijke toekomstige verzoeken.

Gronden gelegen binnen de bestemming Verkeer zijn veelal in eigendom van de gemeente. Vanuit deze eigendomspositie kan voldoende sturing gegeven worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied.

3.10.2 *Groen*

De bestemming Groen is opgenomen voor het structurerend openbaar groen binnen het plangebied. Bij de bepaling van het structurerend groen is uitgegaan van de (architectuur)ordenkaarten van het stadsdeel. Hierop zijn ook zogenaamde "straatbeeldzones" opgenomen. Al het groen dat op deze ordenkaarten is aangemerkt als openbaar groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen.

In Middenmeer zijn kleine ondergeschikte groenstrookjes (deze zijn op de ordenkaart niet aangemerkt als groen) veelal onder de bestemming Verkeer gebracht. Deze keuze biedt de mogelijkheid gedurende de planperiode van tien jaar snippergroen te gebruiken voor verkeer en parkeren om hiermee mogelijke knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal in de verkeersbestemming.

Het aanleggen van parkeervoorzieningen en het bouwen van ondergrondse parkeergarages is in de bestemming Groen niet toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure moeten worden gevolgd. Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan wel een partiële herziening zijn de aangewezen procedures voor dergelijke toekomstige verzoeken.

Naast de ordekaarten, beschikt het stadsdeel ook over een groenstructuurplan. Het bestemmingsplan is getoetst aan de hand van het groenstructuurplan (zie paragraaf 4.2.9). Met de gemaakte keuzen ten aanzien van de groenbestemming, wordt aangesloten op het beleid zoals verwoord in het groenstructuurplan.

(Nieuw) uitgiftebeleid van openbaar groen ten behoeve van tuin

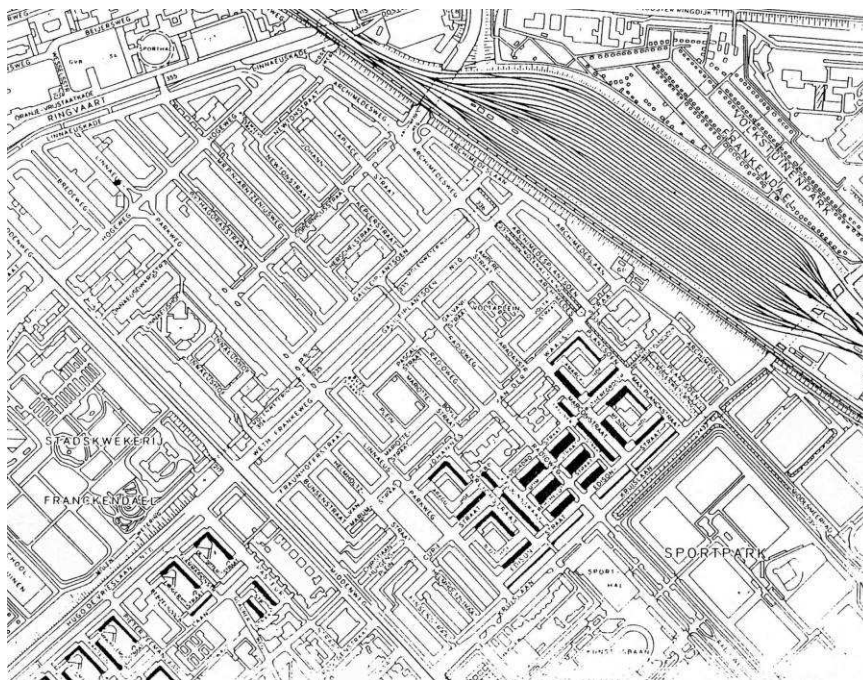
Het stadsdeel heeft op enkele plaatsen in het stadsdeel het openbaar groen verhuurd als tuin. In 1991 heeft de deelraad de Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer vastgesteld. Deze Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer is destijds opgesteld naar aanleiding van verzoeken van bewoners om hun tuin te mogen uitbreiden en de nota werd gezien als een service naar de bewoners toe. Het huidige gebruik van de gronden als tuin is evenwel in strijd met het bestemmingsplan, maar wel in overeenstemming met het gebruik dat als zodanig is opgenomen in de huurovereenkomst. Deze tegenstrijdigheid levert problemen op met de actualisatie van het bestemmingsplan. Formeel gezien moet, wanneer er een planologisch strijdige situatie is (waarvan hier sprake van is) en er niet gehandhaafd gaat worden, het betreffende gebruik als tuin positief bestemd worden. Door het positief bestemmen tot tuin wordt de 'tijdelijke situatie' zoals deze nu bestaat definitief. Daarmee is ook de vraag aan de orde of dit definitieve karakter wenselijk is. Om hier antwoord op te krijgen is op basis van een stedenbouwkundige analyse een beleidsmatige keuze gemaakt, namelijk voortzetten van het huidige uitgiftebeleid. Dit betekent dat de mogelijkheid om groen te verhuren als tuin (scenario 4) blijft bestaan. Op kaarten bij het uitgiftebeleidsstuk is aangegeven welke groenstroken als tuin kunnen worden verhuurd. De gronden die nu zijn verhuurd als tuin zullen dan de bestemming tuin (of wonen) moeten krijgen. Voor de delen van het openbare groen waarvoor geldt dat ze verhuurd mogen worden als tuin, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer zoals vastgesteld door de deelraad in 1991

Basis voor de bestemmingsplanregels in dit bestemmingsplan is de Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer zoals vastgesteld door de deelraad in 1991. Hierin wordt uitgesproken dat het mogelijk moet zijn delen van openbaar groen toe te voegen en te verhuren als tuin. Destijds is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van het gebied, zijn voorwaarden opgesteld en is op grond daarvan, op kaarten bij de Nota aangegeven waar tuinuitbreidingen mogelijk worden geacht.

De voorwaarden die destijds bij het besluit zijn opgenomen zijn aldus:

- 1 Kadergroen komt niet in aanmerking voor tuinuitbreidingen, margegroen wel. Onder kadergroen worden de beeldbepalende elementen verstaan die niet uitsluitend van plaatselijk belang zijn, maar verband houden met of de structuur aangeven voor een heel stadsdeel. Er is sprake van margegroen als het de invulling betreft van het kader. Deze definities zijn afkomstig uit de nota "Beheervisie Groen Watergraafsmeer", 1989.
- 2 De tuinuitbreiding mag niet ten koste gaan van openbaar groen dat een aanwijsbare functie heeft voor buurtbewoners.



Stedenbouwkundige mogelijkheden voor tuinuitbreiding in Middenmeer I&II

- 3 Er mag in principe geen ondergrondse infrastructuur aanwezig zijn. Dit betekent geen PTT-kabels (tegenwoordig KPN), elektriciteitskabels, kabeltelevisie, waterleidingen en andere utilitaire voorzieningen tenzij een gedoogplicht voor het aanpassen en gebruik van de ondergrondse infrastructuur opgenomen wordt in de overeenkomst. Aanvullende voorwaarden inzake beplanting, aansprakelijkheid en kosten van tuinherstel zullen ook opgenomen moeten worden.
- 4 De aanvraag wordt in principe alleen gehonoreerd als de tuinuitbreidingen op een logische wijze per eenheid op elkaar aansluiten zodat er geen moeilijk te onderhouden stukken openbaar groen overblijven die bij het onderhoud extra kosten voor de onderhoudsdienst met zich meebrengen. Het moet worden voorkomen dat er reststroken overblijven met een breedte minder dan 2.50 tot 3.00 meter, waar het niet mogelijk is met de maaimachine te komen in geval van een groenstrook of waar ander onderhoudsmaterieel niet meer gebruikt kan worden (zoals b.v. takkenkrakers, bosmaaiers e.d.) in geval van een openbaar plantsoen.
- 5 De tuinuitbreiding moet aansluiten bij de bestaande tuin en het terrein mag uitsluitend als tuin worden gebruikt.
- 6 Er dienen bepalingen in het contract opgenomen te worden over het soort en de hoogte van de tuinafscheidingen en het gebruik van het groen (b.v. ten aanzien van het plaatsen van bouwwerken). Er dient toezicht gehouden te worden op de naleving door de opzichter van de afdeling groenvoorzieningen.
- 7 Voor het gebruik van de walkant door woonbootbewoners dient een aparte regeling gemaakt te worden. Hierbij moet in acht genomen worden dat het gedogen van het gebruik van de walkant aan een woonbootbewoner waarvan de boot op een illegale ligplaats ligt, kan betekenen dat deze het recht op de ligplaats ontleent aan het feit dat het stadsdeel grond aan de woonbootbewoner verhuurd. Het gebruik van de walkant zal dus alleen mogelijk zijn voor boten die een legale ligplaats hebben.
- 8 Er mogen geen doorgaande wegen of paden in het uit te geven gebied liggen. De uitbreiding mag niet ten koste gaan van paden en parkeervakken. Oevers moeten in principe openbaar toegankelijk blijven. Oevers kunnen incidenteel bij regeling in het

contract in onderhoud gegeven worden bij de gebruiker indien deze in beheer van het stadsdeel zijn. Per contract kan dan worden geregeld dat de gebruiker verantwoordelijk is voor het schoonhouden en op diepte houden van de sloot tot het midden van het water.

- 9 Daar waar waterkeringen liggen kunnen geen tuinuitbreidingen gerealiseerd worden.

3.10.3 **Water**

De op de verbeelding voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.

3.10.4 ***Staanplaatsen buiten de markt / Ambulante handel***

Ambulante handel is een verzamelnaam voor de markthandel en de straathandel aan de openbare weg of het water vanaf een staanplaats of een ligplaats, alsmede het venten. De basisregeling met betrekking tot de ambulante handel in Amsterdam is te vinden in de centraal-stedelijke Verordening op de straathandel, die weer is gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening. De uitvoering van de taken voortvloeiend uit de Verordening op de Straathandel gebeurt zowel centraal als decentraal. De centrale taken, zoals de inschrijving in het centrale register voor de ambulante handel en de volgorde van toewijzing en de afgifte van ventvergunningen zijn een taak van de afdeling Marktzaken van het stadsdeel Amsterdam-Centrum. Het stadsdeel werkt op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan aan beleidsregels voor ambulante handel / staanplaatsen buiten de markt. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de situatie dat alleen ambulante handel / staanplaatsen buiten de markt in de openbare ruimte (bestemming Verkeer) is/zijn toegestaan op de locaties waar dat in de huidige situatie plaats vindt.

3.10.5 ***Evenementen***

Binnen de openbare ruimte in het plangebied (de bestemmingen Verkeer, Groen en Water) is ook het gebruik ten behoeve van evenementen toegestaan. Het gaat hier om tijdelijke evenementen, zoals Koninginnedag. Uit recente jurisprudentie volgt dat dergelijke evenementen, hoewel deze van tijdelijke aard zijn, ook een basis moeten hebben in het bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat dit bestemmingsplan alleen het planologische toetsingskader voor evenementen vormt. De algemene plaatselijke verordening (APV) fungeert als een meer concreet toetsingskader en sturingsinstrument.

3.11 **CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE BOUWWERKEN**

Beleid

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie staat beschreven in het beleidsnota "Ruimte voor geschiedenis". De gemeenteraad van Amsterdam heeft deze nota op 13 april 2005 vastgesteld. Het behoud van monumenten blijft een kerntaak. In overleg met eigenaren en organisaties als de stichting Monumentenwacht wordt gestreefd naar planmatig onderhoud, zodat het aantal restauraties kan afnemen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling voor kwaliteiten van de historische woonomgeving in het algemeen. Deze kwaliteiten worden steeds meer gewaardeerd voor wonen, werken, recreatie en toerisme en zijn van groot belang voor de leefbaarheid. Hierbij is het van belang, bij transformatie,

herstructurering en vernieuwing, de oorspronkelijke beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving te behouden, in te passen, tot inspiratie te laten dienen of ontwikkelingen te laten aansluiten bij de oorspronkelijke waardevolle beeldkwaliteit.

Het beschermen van bijzondere bouwwerken via de monumentenlijst is daarbij van belang, maar een integrale aanpak streeft juist naar een benadering waarin alle aspecten die bepalend zijn voor de stedelijke ruimte de nodige aandacht krijgen. Zo is bijvoorbeeld het openbaar groen of het water een wezenlijk onderdeel van het stadsbeeld.

Ook andere instrumenten, zoals de Cultuurhistorische Effectrapportage, de ordenkaarten en het beschermd stads- en dorpsgezicht kunnen betrokken worden bij de voorgestane integrale aanpak, waardoor individuele bescherming van objecten terughoudend kan worden voorgesteld. Voor wat betreft de Orde 1, 2 en 3 panden, zoals aangegeven op de "ordenkaarten" is bescherming uitgangspunt. Bij voorgenomen wijzigingen van deze panden zal in het kader van een 'strengere' welstandsbeoordeling getoetst worden op representativiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik. Het is niet de bedoeling het bestemmingsplan te belasten met zaken die in de welstandsnota geregeld moeten worden. Daarom is er voor gekozen om in het bestemmingsplan geen procedureregeling op te nemen voor bouwwerkzaamheden aan of bij orde 1, 2 of 3 panden.

Rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden

In Middenmeer I en II staat één rijksmonument (kerk en pastorie Linnaeushof 93/94) en één gemeentelijk monument (kerk Galileïplantsoen 109 / Archimedesweg 97). Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet op de plankaart aangeduid. In de planregels is geen aanvullende regeling opgenomen omdat Rijks- en gemeentelijke monumenten bescherming genieten op basis van de Monumentenwet. Ook beeldbepalende panden hebben geen regeling in dit bestemmingsplan gekregen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de welstandsnota toeziet op dergelijke waarden (zie ook paragraaf 4.2.14).

3.12 ONDERGRONDS BOUWEN

In de huidige situatie zijn er ondergrondse bouwwerken aanwezig in het plangebied. Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat dit bestemmingsplan kelders en souterrains onder woningen, winkels, bedrijven in beginsel dan ook toelaat. Deze ondergrondse bouwwerken worden in dit bestemmingsplan aangemerkt als bijzondere bouwlaag. In de algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels) is hiervoor een regeling opgenomen die bepaald dat de bouwregels die in de betreffende bestemmingen zijn opgenomen (Wonen, Gemengd, Bedrijf, Detailhandel, Tuin, etc.) omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage ook van overeenkomstige wijze van toepassing zijn op ondergrondse bouwwerken. De omvang van deze bouwwerken is begrensd om te voorkomen dat percelen volledig worden bebouwd, dan wel verhard. Dit laatste aspect is van belang voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen (bomen). Voor de diepte van kelders en souterrains (bijzondere bouwlaag) is bepaald dat die maximaal één bouwlaag diep mogen zijn.

4 BELEIDSKADER – BEPERKINGEN - UITVOERBAARHEID

4.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. Hierbij is telkens onderscheid gemaakt tussen de toetsing voor wat betreft het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan (het conserverende deel) en voor wat betreft (eventuele) toekomstige ontwikkelingen. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 BELEIDSKADER

4.2.1 *Rijksbeleid - Nota Ruimte (2004)*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De vier uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

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.

4.2.2 ***Rijksbeleid - Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid***

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.
- Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensiereinen groter dan 5 ha.
- Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen.

4.2.3 ***Rijksbeleid – Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan is 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Beoordeling plangebied: Het bestemmingsplan maakt geen demping van water of een wezenlijke toename van het verharde en bebouwde oppervlak mogelijk. De aanwezige waterkering geniet in het bestemmingsplan bescherming door toepassing van een dubbelbestemming.

4.2.4 ***Provinciaal beleid***

Structuurvisie

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel

deel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemening zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad"). De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de verordening geregeld: de provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor de concretisering van grote metropoolprojecten wordt verwezen naar het 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' zoals vastgesteld door de metropoolregio in 2007. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 14 oktober 2008 en heeft rechtskracht per 1 januari 2009.

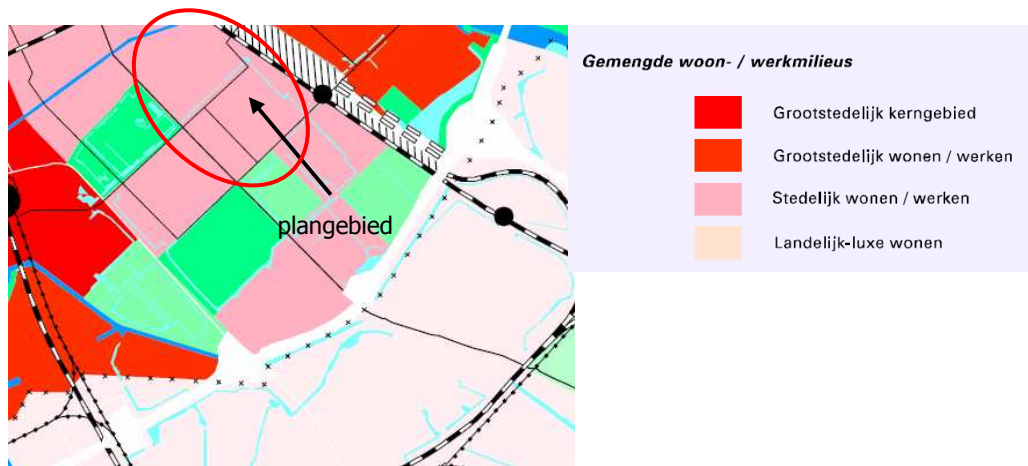
In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hoofddoelstellingen zijn onder meer het behoud en versterken van een samenhangend geheel van waardevolle gebieden, sturing op het woonbeleid, regulering van stedelijke ontwikkelingen, een vitaal platteland, beschikken over goede infrastructuur en het mogelijk maken van windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze.

4.2.5 Gemeentelijk beleid - Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Wonen, werken en voorzieningen

Op 16 april 2003 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" vastgesteld. Het plangebied Middenmeer is aangemerkt als milieutype "Stedelijk wonen / werken". Onder het milieutype "Stedelijk wonen / werken" worden de gebieden verstaan waar de woonfunctie domineert, maar menging met kleinschalige functies aanwezig is of moet worden nagestreefd. Gelet op het locatiebeleid van de gemeente geldt voor het milieutype "Stedelijk wonen / werken" dat grootschalige kantoor- en/of bedrijvenontwikkeling en bovenlokale voorzieningen die veel publiek trekken niet wenselijk zijn.

Het bestemmingsplan komt overeen met het milieutype "Stedelijk wonen / werken" aangezien de huidige woonfunctie in het plangebied behouden blijft en de huidige menging met andere kleinschalige functies behouden blijft.



Infrastructuur Hoofdnetten:

Het beleidskader Hoofdnetten is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 mei 2005. De volgende wegen binnen het plangebied behoren tot een hoofdnets:

- Hoofdnets Openbaar Vervoer: Middenweg (OV-corridor), de Wethouder Frankeweg - Galileiplantsoen - Archimedesweg - Molukkenstraat (hoofdnets bus) en de Kruislaan, ten oosten van de Middenweg (hoofdnets bus).
- Hoofdnets Fiets: De Middenweg, Linnaeuskade, Hogeweg, verbinding Linnaeuskade - Ooster Ringdijk (tunneltje onder spoorlijn), mr. P.N. Arntzeniusweg, Wethouder Frankeweg, Galileiplantsoen, Archimedesweg (tussen Galileiplantsoen en Molukkenstraat), Molukkenstraat, Radioweg en Kruislaan.

4.2.6 Gemeentelijk beleid- beleidsnotitie short stay (2009)

Op 4 maart 2009 heeft de centrale stad de beleidsnotitie "short stay" vastgesteld. De nota speelt in op het verschijnsel dat de werknemers van internationale bedrijven lastig snel aan (goede) woonruimte kunnen komen. De samenleving reageert hierop door woningen tijdelijk te verhuren worden aan internationale werknemers of studenten. Volgens jurisprudentie moet dit gebruik als strijdig worden gezien met de gebruikelijke definitie van het begrip "Wonen" in bestemmingsplannen. Daarnaast kleef aan het verschijnsel een ruimtelijke component: een teveel aan short stay kan een negatieve invloed hebben op het woonkarakter en de leefbaarheid van een gebied. Om deze reden moeten de bestemmingsplannen worden aangepast. In de beleidsnotitie wordt gesproken over een paraplubestemmingsplan, maar ook in actualisatieplannen (zoals deze) kan in een regeling worden voorzien. In een memo van de centrale stad van 2 april 2009 wordt de beleidsnotitie op ruimtelijk- juridische aspecten herzien. Voor bestaande woningen is de woningvoorraad gequoteerd en behoeft het bestemmingsplan niets te regelen over toewijzing op bepaalde plaatsen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de planregels wordt short stay als nevenfunctie toegestaan binnen de bestemming Wonen. De hoeveelheid wordt bijgehouden via de woningonttrekkingsvergunningen op basis van de Huisvestingsverordening.

4.2.7 Woonservicepact Amsterdam

In 2007 hebben de centrale stad, de stadsdelen en (semi) publieke en private organisaties zoals woningstichtingen en Woonzorg Nederland een pact gesloten teneinde woonservicewijken te realiseren in Amsterdam. De achterliggende gedachte is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen, waarbij zorg en wonen gescheiden wordt (extramuralisering). Bewoners hebben een huurcontract met een woningstichting of een eigen

woning en daarnaast maken zij indien nodig gebruik van diverse welzijnsvoorzieningen en betrekken zij zorg van de door hen gewenste zorgaanbieder. Het stadsdeel richt in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen en woningstichtingen zes woonservice-wijken in met voorzieningen voor de buurtbewoners. Een woonservicewijk is een wijk van 10.000 inwoners met een zorgsteunpunt en een servicepunt. Meestal worden het zorgsteunpunt en het servicepunt gecombineerd. Vanuit het zorgsteunpunt wordt zorg geleverd in het verzorgingshuis en/of de omliggende woningen. Het servicepunt omvat een ontmoetingsruimte waar (buurt)bewoners een kopje koffie kunnen drinken, een maaltijd kunnen gebruiken of kunnen deelnemen aan een activiteit. Buurtbewoners kunnen tijdens een spreekuur van het loket Zorg en Samenleven informatie krijgen over de zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt. Kenmerkend voor een woonservicewijk is dat iedereen, jong en oud, er prettig woont. Door verbindingen tussen scholen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, lokale bedrijven en woningstichtingen te stimuleren kunnen jong en oud, gezonde bewoners en bewoners met beperkingen, kansrijke en kansarme bewoners elkaar ontmoeten.

4.2.8 **Stadsdeelbeleid - Structuurschets "Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer"**

Het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets "Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer" vastgesteld. De structuurschets geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2010. Voor het gehele stadsdeel zijn zes ruimtelijke kwaliteitspijlers beschreven. De zes kwaliteitspijlers van het ruimtelijk beleid zijn:

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

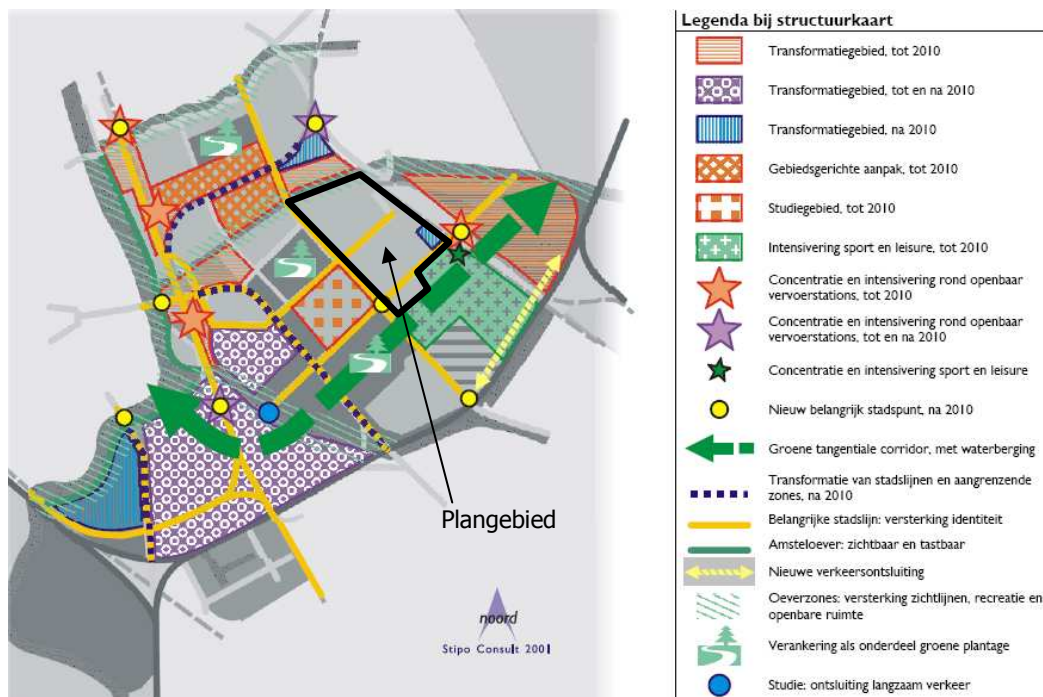
Deze kwaliteitspijlers hebben verschillende functies, namelijk:

- Uitgangspunt voor (dagelijks) handelen, koers voor ruimtelijke keuzes;
- Middel voor het (dagelijks) bestuur om een ruimtelijke koers uit te zetten;
- Kader om te anticiperen op de toekomst zonder dat het een blauwdruk wordt;
- Middel om met inwoners, overheden, ondernemers, gesprekspartners en anderen over de koers te communiceren;
- Middel om de brug te slaan tussen structuurschets en lopend beleid.

De kwaliteitspijlers zijn uitgewerkt in Stedenbouwkundige hoofduitgangspunten met bijbehorende structuurkaart (zie afbeelding). Deze hoofduitgangspunten zijn aldus verwoord in de structuurschets:

- 'Oost' bouwt voort op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingsstructuur;
- De relatief open bebouwing van 'de polder Watergraafsmeer' ondergaat een beheerste verstedelijking. Hiernaar worden de komende jaren studies verricht;
- 'De Groene Staart noord' wordt betrokken in een studie naar het creëren van een nieuwe identiteit met een optimale verweving en functies;
- Concentratie en intensivering van functies rond bestaande en nieuwe openbaar vervoersstations (Amstelstation, Muiderpoortstation, WTCW-station, Spaklerweg, Weesperplein en Wibautstraat);

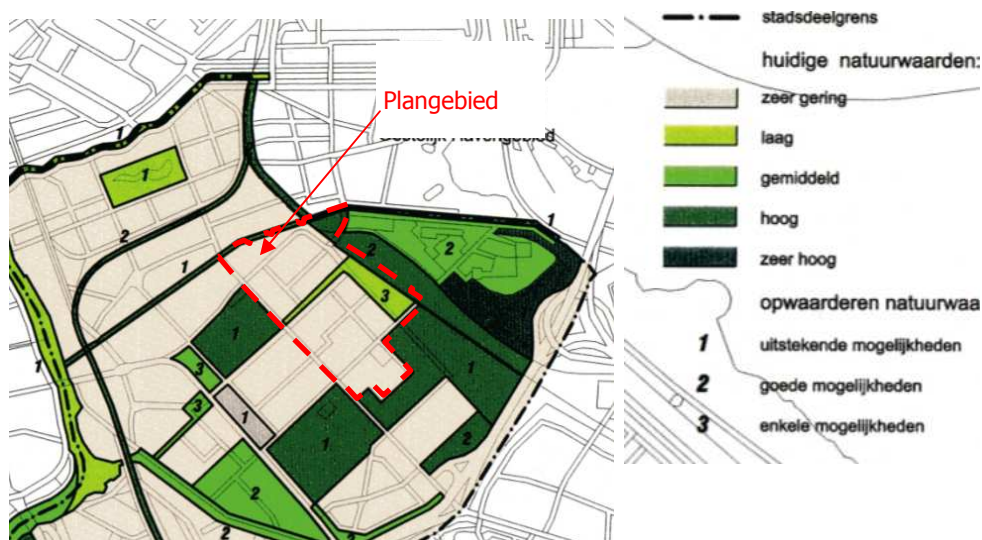
- Woongebieden met lage dichtheden en verouderde bebouwing bieden op kortere termijn, dan wel op langere termijn, ruimte voor stedelijke vernieuwing (omgeving Muiderpoortstation en Tuinwijk, Jeruzalem en Amsteldorp op langere termijn);
- De bouwhoogte langs spoorweg- en wegtaluds richt zich naar de schaal van de naastliggende bundels van infrastructuur en is parallel aan de infrastructuur gelegen;
- De bebouwing langs water is laag en loodrecht op de oever gericht. Zones direct langs het water blijven openbaar en moeten bijdragen aan recreatie;
- Versterken van de identiteit van de assen (wegen, waterwegen en spoorwegen) die de 'mozaïekstructuur' van Oost-Watergraafsmeer kenmerken;
- Een stevige groene tangentielle corridor, over de gebieden WTCW, Middenmeer, De Nieuwe Ooster, sportpark Drieburg, Amstel Business Park en Groene Staart, met zowel recreatieve als ecologische functie, verbindt de Amstelscheg met de Dieperscheg;
- In de strook tussen groene tangentielle corridor en Ring A10 biedt Oost-Watergraafsmeer ruimte voor intensivering en nieuwe aantrekkelijke ruimtelijke milieus (WTCW en Amstel Business Park zuid, in de komende jaren wordt studie verricht naar 'de Groene Staart noord');
- Kenmerkende punten en stations en toegangswegen markeren de stadspoorten tot Oost-Watergraafsmeer;
- Vanaf de Ring A10 leiden stadsradialen op maaiveldniveau, Middenweg, Gooiseweg/Wibautstraat en Utrechtse weg naar het stadscentrum;
- Bij de uit te werken visie voor het Amstel Business Park wordt de studie betrokken naar het al of niet verlengen van de Kruislaan. Het doortrekken hiervan als verbinding voor langzaam verkeer om het gebied beter voor fietsers en voetgangers te ontsluiten is hierbij een mogelijkheid.



Structuurkaart behorende bij de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de structuurschets is voor Middenmeer in de oostzijde een transformatiegebied opgenomen. Dit transformatiegebied ziet onder andere toe op de ontwikkeling van een station



Groenstructuurplan - Natuurwaarde

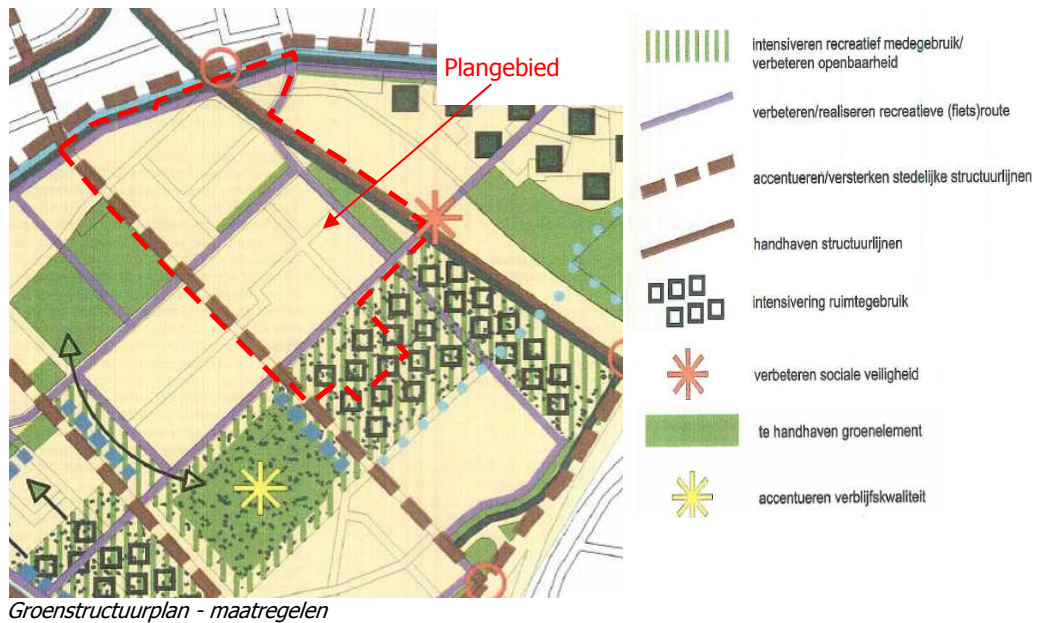
ten behoeve van Science Park Amsterdam (in de structuurschets nog Wetenschap en Technologie Centrum Watergraafsmeer geheten). De planvorming is voor dit project nog niet zover dat dit van betekenis is voor het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.2).

4.2.9 **Stadsdeelbeleid - Groenstructuurplan**

Op 18 december 2000 is voor het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer een groenstructuurplan vastgesteld.

In dit groenstructuurplan is, onder andere op basis van de bestaande groenstructuur (zie ook paragraaf 2.1.1.2) en de natuurwaarden, een wensbeeld aangegeven voor de toekomstige groenstructuur en een aantal maatregelen om het wensbeeld te bereiken opgesomd. Hierbij wordt een verband gelegd met recreatieve routes en kerngebieden voor recreatie. Zo worden de volgende maatregelen voorgesteld in onderhavig plangebied:

1. Linnaeuskade: verbeteren/realiseren recreatieve (fiets)route;
2. Wethouder Frankeweg-Galileïplantsoen: verbeteren/realiseren recreatieve (fiets)route;
3. Archimedesweg-Archimedesplantsoen-Max Planckstraat: verbeteren/realiseren recreatieve (fiets)route;
4. Middenweg: accentueren/versterken stedelijke structuurlijn;
5. Galileïplantsoen en de Archimedeslaan: te handhaven groenelement;
6. Sportpark Middenmeer: intensiveren recreatief medegebruik / verbeteren openbaarheid en intensivering ruimtegebruik.



Groenstructuurplan - maatregelen

Consequenties groenbeleid voor dit bestemmingsplan

In het groenstructuurplan zijn het Galileiplantsoen en de Archimedesplantsoen aangewezen als te handhaven groenelement. De natuurwaarde is in het plan beoordeeld als laag. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de bestemming "Groen" op te nemen. Binnen deze bestemming is de nieuwbouw van gebouwen niet toegestaan. Verder geldt voor "groene" wensen ten aanzien van het verbeteren/realiseren van recreatieve routes dat de bestemmingen Verkeer en Groen dergelijke wensen toelaten.

4.2.10 **Stadsdeelbeleid - Ruimtelijk Economische Structuurvisie**

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer heeft op 5 juli 2004 de "Ruimtelijk Economische Structuurvisie" (RES) vastgesteld. In de RES is beschreven wat de huidige kenmerken zijn van het stadsdeel, welke ontwikkelingskansen er liggen voor publieksgerichte voorzieningen (detailhandel, horeca en vermaak) en overige bedrijvigheid, gevolgd door een beschrijving op hoofdlijnen van de meest wenselijke ruimtelijk economische structuur voor Oost/Watergraafsmeer in 2010. Daarbij is een aanzet gegeven voor te treffen (fysieke) maatregelen die nodig zijn om een dergelijk resultaat te bereiken. Tot 2010 is de bestaande situatie, naast sociaal economische en ruimtelijke ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt. De visie kan in de volgende drie kernpunten worden samengevat:

1. Behoud diversiteit aan vestigingsmilieus

Een economische kwaliteit van het stadsdeel is de verscheidenheid aan bedrijven, zowel in activiteiten als in omvang. Behoud van alle soorten vestigingsmilieus geeft de best mogelijke garantie op diversiteit aan werkgelegenheid, omdat de huidige bedrijven en hun eventuele uitbreidingswensen binnen het stadsdeel kunnen worden geacommodeerd. Dit is met name van belang voor de publieksgerichte voorzieningen en de kleinschalige bedrijven met binding aan het stadsdeel (door personeel, leveranciers of afzetmarkt).

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een flexibel regime opgenomen voor bedrijven en winkels, functies kunnen eenvoudig worden uitgewisseld (zie paragraaf 3.3). Dit geldt niet alleen

voor bestaande bedrijfspanden maar ook objecten welke in de opzet van de wijk voor bedrijfsmatige functies bedoeld waren maar nu in gebruik zijn als woning.

2. Uitbouwen en kwalitatieve verbetering voorzieningenclusters en werkgebieden

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;
- benutten unieke karakter van winkellinten;
- uitbreiden facilitaire en winkelondersteunende horeca, hotelkamers en recreatieve voorzieningen voor eigen bewoners;
- behouden en intensiveren grootschalige kantorenlocaties en bedrijventerreinen;
- ontwikkelen kleinschalige kantoren (25-150 m²) en bedrijfshuisvesting.

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 Oost-Watergraafsmeer. Door uitbouw en kwalitatieve verbetering van bestaande werkgelegenheidsconcentratiegebieden kunnen de ontwikkelingskansen worden benut en de gewenste diversiteit aan vestigingsmilieus worden behouden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn twee winkelconcentratiegebieden aanwezig. Deze zijn bestemd tot Gemengd-1. Overige aanwezig bedrijfs- of winkelfuncties buiten de winkelconcentratie gebieden hebben de bestemming Gemengd-2 gekregen. Even zo ook panden welke zich hier goed voor lenen gezien de stedenbouwkundige opzet van de wijk (zie paragraaf 3.3).

3. Intensivering door menging van bij elkaar passende functies

Als onderdeel van een grootstedelijk gebied moet Oost-Watergraafsmeer een bijdrage leveren aan het opvangen van de ruimtebehoefte voor wonen, werken en recreëren. Intensivering en functiemenging zijn daarvoor belangrijke instrumenten. Een randvoorwaarde voor intensivering is dat de ruimte wordt bezet door bij elkaar passende functies. Hierdoor ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen en wordt de kans op overlast geminimaliseerd. Functiemenging kan dan ook alleen plaatsvinden tussen functies die passen binnen één vestigingsmilieu. Dit betekent dat in een specifiek werkmilieu, bijvoorbeeld een bedrijventerrein, geen woningen worden gebouwd en dat in een gemengd woonwerkmilieu geen grote kantoren worden neergezet. De typering van concentratiegebieden in Oost-Watergraafsmeer bepaalt de mogelijkheden voor functiemenging op die locatie. In het plangebied van dit bestemmingsplan komt een dergelijke situatie niet voor.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Geen.

4.2.11 **Huisvestingsplan onderwijs**

Sinds 1 januari 1998 is Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer verantwoordelijk voor de huisvesting van de scholen voor primair onderwijs binnen de stadsdeelgrenzen. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP), vastgesteld door de stadsdeelraad in mei 2009, is de langere termijnvisie en beleid op het gebied van onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs

en het speciaal basisonderwijs vorm gegeven. In het IHP is een huisvestingsscenario uitgewerkt dat ten minste voor de periode 2008-2013 een oplossing biedt voor geconstateerde knelpunten. Het IHP heeft een intentioneel karakter. De hierin opgenomen voorzieningen geven geen garantie voor de feitelijke realisatie ervan. De intentie is om de spreiding van de scholen aan te laten sluiten bij de spreiding van de leerlingen over het stadsdeel en bij voorkeur aan te sluiten bij omvang, inrichting en spreiding van het verlangde onderwijs. In 2013 moet ieder kind uit Oost-Watergraafsmeer ook in dit stadsdeel naar school kunnen. Doelstelling is om tijdelijke voorzieningen, zeker in de vorm van noodlokalen zoveel mogelijk te voorkomen. Om dit te bewerkstelligen wordt onder andere gedacht aan verhuizingen van nevenvestigingen van het ene schoolgebouw naar het andere en op enkele locaties uitbreiding dan wel verplaatsing van de hoofdlocatie. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor de 5^e Montessorischool (Herschelstraat 2-4).

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De bestaande scholen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk gekregen. Het bestemmingsplan laat daarmee de verhuizing van een school van het ene pand naar een ander pand toe. Eventuele uitbreidingen door het vergroten van de bouwvlakken worden nochtans niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4.2.12 **Stadsdeelbeleid – Horecanota**

Met de horecanota 2007 is het horecabeleid van het stadsdeel vastgesteld. Deze nota heeft tot doel:

- 1 een algemeen beleidskader te bieden voor de horeca.
- 2 nieuwe regelgeving betreffende horeca vastleggen.

Op basis van een analyse van de bestaande en verwachte horecasituatie zijn in de nota de volgende conclusies/aanbevelingen over huidige situatie & ontwikkelingen opgenomen:

- 1 De meeste horecavestigingen in Oost-Watergraafsmeer zijn gericht op de eigen buurt. Stadsdeelloverstijgende en zelfs bovenstedelijke horeca als de Kas, Powerzone, Dauphine en de Arena bewijzen echter dat het stadsdeel ook voldoende potentie heeft voor dergelijke voorzieningen. Er moet gekeken worden of uitbreiding van stadsdeelloverstijgende voorzieningen mogelijk is.
- 2 Er komt steeds meer branchevervaging. Zo komt er steeds meer horeca in de detailhandel, de zogenaamde ondersteunende horeca. Regelgeving ontbreekt echter nog. In de horecanota wordt daarom een aanzet gegeven tot nadere regelgeving.
- 3 In Oost-Watergraafsmeer stijgt de vraag naar restaurants, hotels en pensions. Deze groei dient gestimuleerd te worden door in het stadsdeel gebieden aan te wijzen waar deze horeca ontwikkeld kan worden. Er is minder behoefte aan snackbars, coffeshops en buurtcafés. Er is wel behoefte aan eetcafés of cafés gericht op doelgroepen.

De in de nota verwoorde *visie* van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer op de horeca is als volgt:

- Bij uitbreiding van het horeca-aanbod moet vooral worden ingestoken op de relatie met andere publieksgerichte functies zoals detailhandel. Vooral in de vier grotere winkelconcentraties (o.a. Linnaeusstraat, Hogeweg/Middenweg, Christiaan Huygensplein) bestaan kansen voor de horecabedrijven om zich (kwalitatief) te versterken.

- Uitbreiding is eveneens mogelijk voor bijzondere, solitair gevestigde horecabedrijven met een stadsdeeloverstijgende functie.
- Voor vermaaksfuncties ligt de nadruk op het bedienen van de eigen bevolking.
- Uitbreiding van het hotelaanbod in Oost-Watergraafsmeer is wenselijk maar moet zijn gericht op functiebehoud en in de toekomst eventueel op versterking van het aanbod. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie met de omgeving van de horecavestigingen.

Samenvattend: Uitbreiding van horeca is gewenst, onder voorwaarde van ondermeer actieve handhaving van de regels om overlast te voorkomen.

Visie vertaald naar de type gebieden:

In de nota is bovenstaande visie vertaald naar de vraag in welke gebieden het stadsdeel horeca moet ontwikkelen of consolideren. Hierin werden gebieden gecategoriseerd in:

- A. Woongebied: De hoofdfunctie van gebied is wonen en er is weinig menging met andere functies.
- B. Gemengd gebied: Gebieden waar sprake is van een menging van verschillende functies, waaronder wonen en horeca. Wonen neemt echter belangrijke plaats in.
- C. Voorzieningencluster: Cluster van verschillende functies zoals detailhandel, horeca en commerciële en niet-commerciële dienstverlening.
- D. Doorgaande route: Doorgaande routes door het stadsdeel met een belangrijke verkeersfunctie. Veelal zijn hier verschillende (grootschalige) functies aan gevestigd.
- E. Bedrijfs- en kantoreng gebied: Gebieden waar groothandel en andere zakelijke dienstverlening is gevestigd. De bebouwing bestaat uit bedrijfsunits en –hallen.
- F. Sport- en recreatiegebied: Gebieden waar gesport en gerecreëerd kan worden, zoals sportvelden, parken, speeltuinen en volkstuinten.

Aan de hand van de definitie van de gebieden kon de visie vertaald worden in de volgende doelstellingen voor de horeca:

- a In woongebieden: Horeca consolideren.
- b In gemengde gebieden: Horeca alleen beperkt ontwikkelen.
- c In voorzieningenclusters: Horeca ontwikkelen.
- d In doorgaande route: alleen incidenteel Horeca.
- e Bedrijf en kantoreng gebied: Horeca ontwikkelen op aanwezige bedrijven.
- f Sport en recreatiegebied: Horeca ontwikkelen die zich specifiek en aantoonbaar richt op de sport- en recreatiefunctie van het gebied.

In de horecanota is afzonderlijk beleid geformuleerd voor ondersteunende horeca. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- regels voor ondersteunende horeca bij food-detailhandel;
- regels voor ondersteunende horeca bij non-food-detailhandel;
- regels voor ondersteunende horeca bij maatschappelijke- en recreatieve doeleinden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In Middenmeer zijn de volgende gebiedstype te onderscheiden:

- woongebied: het overgrote deel van Middenmeer;
- gemengd gebied: Hogeweg/Middenweg
- voorzieningencluster: Christiaan Huygensplein

In paragraaf 3.5 is aangegeven hoe het hierboven weergegeven horecabeleid is vertaald in bestemmingsplanregels. Voor woongebieden geldt dat het overgrote deel van de panden een woonbestemming is toegekend. Binnen de woonbestemming is horeca niet

toegestaan. In gemengde gebieden en voorzieningenclusters hebben de gronden met opstallen een bestemming "Gemengd-1" of "Gemengd-2" gekregen. Binnen deze bestemmingen is horeca bij recht toegestaan als er op dit moment horeca aanwezig is en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het ontwikkelen van horeca. De Horecanota geldt hierbij als beleidskader/toetsingskader. Hierin is voor woongebied bepaald dat in geval van vertrek van een bestaande horecavoorziening, de voorkeur uitgaat naar categorie 1 of 4. Voor wat betreft het Christiaan Huygensplein is bepaald dat het gaat om ontwikkeling van met name horecatype 1, passend bij het winkelaanbod en horecatype 4 voor de levendigheid van de buurt. Voor de Linnaeusstraat/Middenweg is bepaald dat het gaat om ontwikkeling van horecatype 1, passend bij het winkelaanbod van Polderweggebied, maar ook is ontwikkeling van 2a, 3, 4 en 5 mogelijk.

Het horecabeleid zoals verwoord in de Horecanota is overgenomen in paragraaf 3.5. Dat beleid is doorvertaald in de vorm van ontheffingsbevoegdheden voor nieuwe ondersteunende horeca (zie paragraaf 3.5). Voor nieuwe ondersteunende horeca zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen in de bestemmingen "Detailhandel, Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Maatschappelijk en Sport". De Horecanota geldt hierbij als beleidskader/toetsingskader.

4.2.13 **Stadsdeelbeleid - Nota "Uitgebouwd?"**

Op 4 november 2003 heeft stadsdeel Oost-Watergraafsmeer de nota "Uitgebouwd?" vastgesteld. Deze nota heeft betrekking op dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen en is bedoeld als afwegingskader voor eventuele bouwvragen die niet passen binnen bestemmingsplannen, w.o. dit bestemmingsplan. Deze nota is inmiddels vervangen door de Nota "Uitgebouwd" 1^e herziening (vastgesteld door Dagselijks Bestuur). In de nota is voor een drietal stedenbouwkundige structuren aangegeven welke mogelijkheden per bouwvoornemen zijn toegestaan. Er wordt wat dat betreft onderscheid gemaakt in "het gesloten/open bouwblok", "strook/haak verkaveling" en "vrijstaande bebouwing". De nota is van toepassing op Middenmeer. Aangegeven is welke situaties/gebieden uitgesloten zijn voor wat betreft het toestaan van dakopbouwen, dakuitbouwen en dakterrassen, namelijk gemeentelijke en Rijksmonumenten, panden die aangemerkt zijn met architectuurorde 1 (bijlage C van de Welstandsnota). Voor panden die zijn aangemerkt met architectuurorde 2 geldt dat dakterrassen eventueel met ontheffing en overleg met Welstand, mogelijk zijn. Verder wordt ook gekeken naar technisch/constructieve beperkingen, de periode waarin woningen gebouwd zijn (voor/na 3-11-2003) en om welke functies het gaat. Daarbij gelden er randvoorwaarden ten aanzien van hoogteverschillen tussen belendende panden en zichtbaarheid.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De bebouwingsmogelijkheden van de Nota "Uitgebouwd?" 1^e herziening zijn doorvertaald in de planregels. In paragraaf 3.2 is aangegeven op welke wijze dat is gebeurd (zie paragraaf 3.2).

4.2.14 **Stadsdeelbeleid - Welstandsbeleid**

Op 7 juni 2004 heeft het Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer de welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota zijn criteria geformuleerd met betrekking tot bouwen. De welstandsnota kent zes verschillende ambitieniveaus. Het vaststellen van het ambitieniveau is cruciaal voor het opstellen van welstandscriteria. Het ambitieniveau sluit aan op het te

hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De volgende niveaus worden onderscheiden:

- Niveau 1: zware toetsing;
- Niveau 2: reguliere toetsing;
- Niveau 3: lichte toetsing;
- Niveau 4: ontwikkelingsgebieden;
- Niveau 5: groen en recreatie gebieden;
- Niveau 6: kantoren en bedrijven gebieden.

Het ambitieniveau geeft een weergave van de gewenste stedelijke opbouw en structuur als ruimtelijke 'kapstok' voor verdere uitwerkingen van het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Conform de Welstandsnota geldt voor Middenmeer ambitieniveau 2 (reguliere toetsing). Bij de beoordeling van bouwplannen gelden de volgende aandachtsvelden:

- Relatie met de omgeving;
- Het bouwwerk op zichzelf;
- De detaillering (waar van essentieel belang, afhankelijk van de ordenkaart).

In de nota "Monumenten-/Welstandsbeleid" en in bijlage C van de Welstandsnota zijn ordenkaarten opgenomen. Deze ordenkaarten geven de architectuurorden en straatbeeldzones aan. Per architectuurorde zijn welstandscriteria opgesteld, welke dwingender worden naarmate de architectuurorde hoger is. Voor alle architectonische eenheden geldt in ieder geval dat de wijze van aanpak van de gevelelementen zich allereerst moet richten op het behoud en herstel van de oorspronkelijke, karakteristieke vorm, detaillering en maatgebruik. Middenmeer is in overwegende mate aangemerkt als orde 2 en 3. Voorbeelden van panden van orde 1 zijn de panden van de Linnaeushof.

Digitale welstandsnota

Sinds januari 2010 zijn de welstandscriteria ook digitaal vastgelegd. De digitale welstandsnota bestaat uit een stedelijke basisdeel, door het stadsdeel aangevuld met extra welstandscriteria. Naast de sneltoetscriteria en algemene welstandscriteria worden de ruimtelijke systemen van Amsterdam en de bijbehorende welstandscriteria beschreven. Amsterdam wordt hierin opgedeeld in stedenbouwkundig en / of architectonisch samenhangegebieden: een ruimtelijk systeem. Per gebied worden specifieke welstandscriteria geformuleerd.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De welstandsnota ziet er op toe dat bij nieuwbouw of sloop/nieuwbouw rekening wordt gehouden met vanuit stedenbouw en architectuur belangrijk geachte beeldkwaliteitwaarden. In het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden (hoogte en oppervlakte) geregeld. Door bij het tekenen van de bouwvlakken uit te gaan van de ordenkaarten van bijlage C van de Welstandsnota, wordt de bestaande stedenbouwkundige 'footprint' min of meer vastgelegd. Op deze wijze vullen bestemmingsplan en welstandsnota elkaar aan. Om het stedenbouwkundige (straat)beeld zo veel mogelijk te behouden, zijn de planregels van dit bestemmingsplan zo opgezet dat uitbreidingen van gebouwen aan de voorzijde niet direct mogelijk zijn. De welstandsnota ziet verder toe op de beeldkwaliteit van de panden.

4.2.15 **Stadsdeelbeleid - Woonvisie 2015**

De woonvisie 2015 "kiezen voor mensen" is vastgesteld door de stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer op 29 september 2008. Voor stadsdeel Oost-Watergraafsmeer geldt dat door de enorme diversiteit van buurten, woningen en woonomgeving en haar bewoners, het stedelijke streven gedeeld wordt om zowel een attractieve als een ongedeelde stad te willen zijn. De 7 stedelijke thema's –emancipatiestad, ongedeelde stad, betaalbare stad, vernieuwde stad, topstad, zorgzame stad en duurzame stad zijn ook leidend voor deze woonvisie. De visie doet uitspraken over het gewenste woonaanbod, in huur en koop, gedifferentieerd naar prijs en doelgroep. Bijzondere aandacht krijgen de doelgroepen "mensen met een laag inkomen", met extra aandacht voor gezinnen, en "mensen die willen wonen met zorg". De relatie met een adequaat zorgniveau wordt ook in de Woonvisie gelegd: zo moeten mensen in de buurt kunnen wonen van zorgvoorzieningen. Tevens dienen (nieuwe) woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te worden gerealiseerd. De woonvisie zet daarmee in op vergroting van het woon- en leefklimaat. Ook over de kwaliteit van de woningen worden uitspraken gedaan. Zo moeten woningen voldoende geïsoleerd zijn en duurzaam gebouwd.

4.3 **MILIEUASPECTEN**

4.3.1 **Inleiding**

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.3.2 **Beleid**

Leidraad voor provinciaal ruimtelijk beleid

De Leidraad is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgesteld op 26 november 2002. Nadien is deze enige malen herzien. Door de Leidraad bij de planvorming te betrekken is het betrekkelijk eenvoudig op voorhand de haalbaarheid van ruimtelijke plannen in te schatten. De inzet vanuit het (provinciaal) milieubeleid is dat vooral in de fase van het opstellen van ruimtelijke plannen de vanuit milieu en leefbaarheid geldende normstelling, uitgangspunt is. Het vertrekpunt is in principe de zogenaamde streefwaarden en doelstellingen vanuit het milieubeleid. Het opvullen van de maximale ruimte die wet- en regelgeving bieden, dient waar mogelijk voorkomen te worden en altijd deugdelijk gemotiveerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en ziet niet op nieuwe ontwikkelingen (zie ook paragraaf 2.2).

4.3.3 **Bedrijven en milieuzonering**

Inleiding

Amsterdam wijkt af van de landelijk veel gehanteerde methodiek die door de VNG is ontwikkeld en vastgelegd in wat wordt genoemd 'Het Groene Boekje'. De VNG-methodiek gaat uit van afstandsnormen (een minimumafstand tussen een bedrijfsbestemming en een milieugevoelige bestemming) die oploopt naarmate sprake is van een zwaardere

milieucategorie. De Amsterdamse regeling kent geen afstandsnormen omdat afstandsnormen slecht bruikbaar zijn in hoog stedelijk gebied. In hoog stedelijk gebied ontbreekt het simpelweg aan de fysieke ruimte om afstandsnormen in acht te nemen. De Dienst Ruimtelijke Ordening heeft voor de bedrijfszonerings een alternatief voor de VNG lijst opgesteld. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen. In de planregels is, in combinatie met de bedrijvenlijst, geregeld welke bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn garagebedrijven aanwezig op Bredeweg 42 en op de Linnaeuskade 7 binnen het plangebied, beide hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen in de planregels.

Zoals in paragraaf 3.6 is weergegeven geldt dat bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd zijn naar milieucategorie op basis van de hinder en overlast die zij kunnen veroorzaken. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorie I en II van de staat van inrichtingen, voor wat betreft de mogelijke bedrijfshinder die dergelijke bedrijven kunnen veroorzaken, nog acceptabel zijn in een woongebied.

Ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Met dit bestemmingsplan wordt aan een aantal locaties de bestemming "Gemengd-2" toegekend. Zoals in paragraaf 3.6 is weergegeven, geldt dat bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd zijn naar milieucategorie op basis van de hinder en overlast die zij kunnen veroorzaken. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorie I en II van de Staat van Inrichtingen, voor wat betreft de mogelijke bedrijfshinder die dergelijke bedrijven kunnen veroorzaken, nog acceptabel zijn in een woongebied. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing binnen de bestemming "Gemengd-2" is het gebruik in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen, dan ook bij recht toegestaan. Dit betekent dat als bijvoorbeeld een bestaande winkel vertrekt, er een bedrijf in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen zich op deze locatie kan vestigen.

4.3.4 **Bodem**

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend. Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Het plan legt de bestaande situatie opnieuw vast. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkelingen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast kan de bodemkwaliteit van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van een project. Milieukundig bodemonderzoek kan dit uitwijzen.

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit dient tenminste een historisch onderzoek conform NVN 5725 te worden verricht. Afhankelijk van de uitkomst dient eveneens een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden. Onderzoek in verband met een omgevingsvergunning moet ook voldoen aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO).

In het geval dat de bodem gesaneerd moet worden is het stedelijk bodemsaneringsbeleid van toepassing. Mocht er grondverzet plaatsvinden dan gelden de hergebruiksregels uit het besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast dient grondverzet gemeld te worden bij de gemeente.

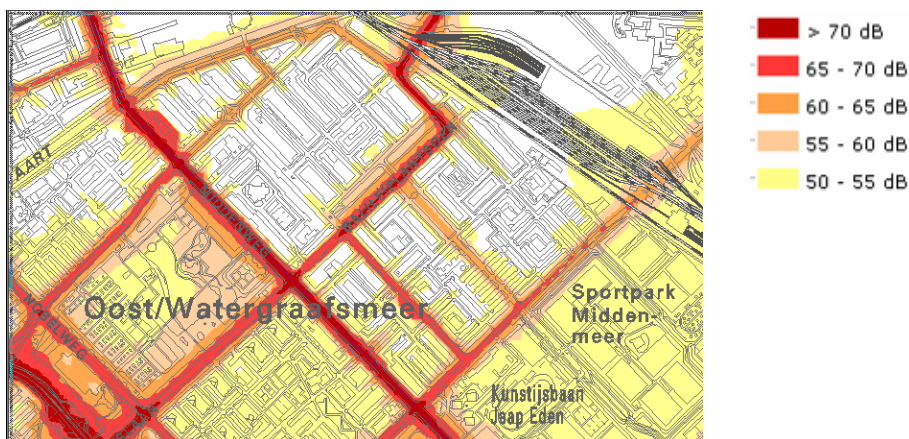
4.3.5 **Geluid**

Inleiding

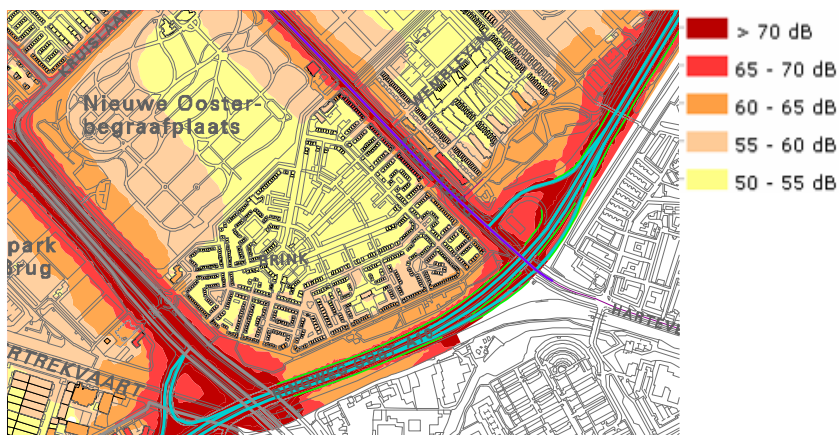
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig. Dit alles maakt dat het plangebied binnen de geluidzones van de spoorlijn en de Middenweg, Kruislaan, Wethouder Frankeweg, Galileïplantsoen en delen van de Archimedesweg en Molukkenstraat ligt.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Middenmeer is een relatief stille wijk. In het onderstaande kaartbeeld is het geluid van autoverkeer weergegeven. Zichtbaar is dat de woningen langs de Middenweg en het Galileïplantsoen wel een hogere gevelbelasting ondervinden.

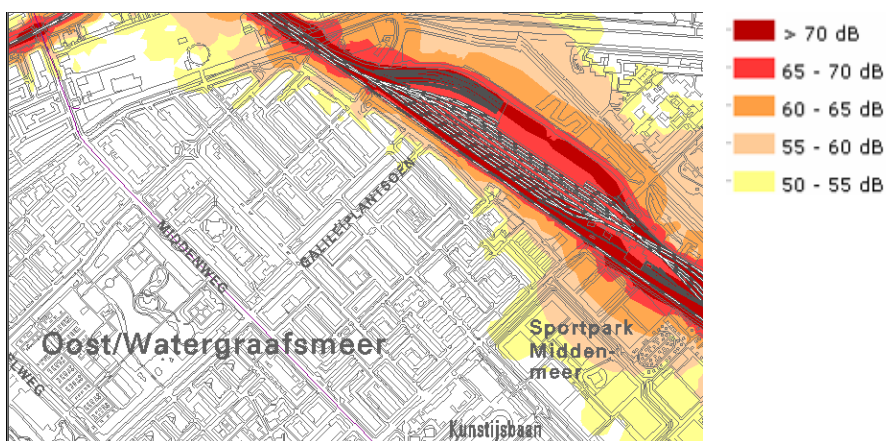


Bron: Atlas Amsterdam



Bron: Atlas Amsterdam

Aan de noord-oost zijde is het spoor gelegen. In het navolgende kaartbeeld is de geluidsbelasting als gevolg van het treinverkeer weergegeven.



Bron: Atlas Amsterdam

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Uitgangspunt is om de huidige geluidskwaliteit tenminste te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen te streven naar verbetering. Voor de huidige situatie geldt overigens dat bij de woningen op geluidbelaste situaties aan de Middenweg en die op de zogenaamde

A-lijst staan, gevelsanering tegen verkeerslawaaï plaatsvindt. Het Projectbureau Sanering Verkeerslawaaï van de Dienst Wonen is de trekker van dit project

Ontwikkelingen

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek is in dit geval op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Dit is nader uiteengezet in een notitie welke als bijlage is opgenomen in dit bestemmingsplan¹.

4.3.6 **Luchtkwaliteit**

Inleiding

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt opnieuw vastgelegd. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat Amsterdam net als veel grote steden te kampen heeft met luchtverontreiniging. De twee belangrijkste luchtverontreinigende stoffen momenteel in stedelijke gebieden zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀, soms ook aangeduid als roet of zwevende deeltjes). Europa heeft voor deze stoffen normen vastgesteld voor concentraties in de lucht. Hoewel de afgelopen tien jaar door regelgeving en schonere technologie de uitstoot door industrie en verkeer al sterk is gedaald, is dit nog niet voldoende. Het stadsdeel kent nog steeds een aantal straten waarvan de vervuiling boven deze norm ligt. Het gaat om de volgende wegen: Wibautstraat, Mr. Treublaan, Middenweg, Mauritskade en Linnaeusstraat. Gezien de autonome verbetering van de luchtkwaliteit ligt het in de verwachting dat lopende de planperiode voldaan gaat worden aan de gestelde luchtkwaliteitseisen.

Ontwikkelingen

Voor nieuwe grootschalige bouw- en gebruiksontwikkelingen in het plangebied moet getoetst worden of voldaan wordt aan de in de wet genoemde grenswaarden voor de verschillende stoffen. Bij kleine projecten kan onderzoek achterwege gelaten worden. Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan, behoudens de vesti-

¹ Noodzaak akoestisch onderzoek voor bestemmingsplan Middenmeer I en II; SAB; d.d. 30 juni 2009

ging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan, geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. De vestiging van een kinderdagverblijf / naschoolse opvang is geen "project in betekende mate". Voor dit bestemmingsplan geldt dan ook dat onderzoek niet noodzakelijk is.



4.3.7 **Externe veiligheid**

Inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid (stationair) en het transport (infrastructuur) van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Voor buisleidingen geldt de Circulaire zonering langs aardgasleidingen (1984). Deze zal worden vervangen door de toekomstige AMvB Buisleidingen.

Inventarisatie en beheer bestaande situatie, en functiewisseling

BEVI en Vuurwerkbesluit

Medio 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In 2005 zijn de daarbij behorende veiligheidsnormen (lees afstanden) bekend gemaakt voor bedrijven die een risico vormen voor hun omgeving door het gebruik, de productie of de opslag van gevaarlijke stoffen. De Dienst Milieu en Bouwtoezicht heeft alle risicobedrijven, met de nieuwe normen, geïnventariseerd en hiervoor veiligheidskaarten opgesteld. Oost-Watergraafsmere kent geen bijzonder risicovolle bedrijven, de zogenoemde BRZO-inrichtingen (Besluit Risico Zware Ongevallen). Het meest risicovol hier zijn de twee bestaande LPG-tankstations aan de Gooiseweg en de Nieuwe Utrechtseweg, en de ammoniakinstallatie op de kunstijsbaan Jaap Eden. Deze laatste bevindt zich in het plangebied Middenmeer I en II. In de onderstaande afbeelding is de PR-contour (plaatsgebonden risico) weergegeven van de ammoniakinstallatie van de Jaap Eden baan.

De nabijheid van BEVI inrichtingen, oftewel risicovolle inrichtingen kan een beperking opleveren voor de aanwezigheid van kwetsbare objecten. Er gelden wat dat betreft twee veiligheidsnormen, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die zich continu en onbeschermd op een bepaalde geografische locatie bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is in artikel 8 lid 1 van het BEVI bepaald dat de 10-6 contour een grenswaarde is voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat binnen deze contour zoals aangegeven op voorgaande afbeelding, geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegevoegd voor kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan zal deze beperking worden opgenomen op de plankaart en in de planregels (artikel algemene aanduidingsregels, veiligheidszone - bevi).

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de huidige functies bij de Jaap Eden IJsbahn (sportterrein, sporthal, restaurant, winkel, bedrijfsgebouwen) op grond van het BEVI worden aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat de 10-6 contour niet een grenswaarde betreft, maar een richtwaarde (artikel 8 lid 2 BEVI). Dit houdt in dat in dat geval om gewichtige redenen, afgeweken mag worden van de richtwaarde. Deze afweging heeft plaatsgevonden in het kader van de milieuvergunningverlening van de ijsbaan (vergunning Wet Milieubeheer Stichting Jaap Eden IJsbanen Amsterdam 28 februari 2007).

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde grootte slachtoffer wordt van een ongeval. Het beleid voor het groepsrisico is erop gericht dat gebeurtenissen met veel slachtoffers minder vaak mogen voorkomen dan gebeurtenissen met weinig slachtoffers.

Navraag bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht voor het groepsrisico (GR) geldt dat het invloedsgebied op de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico ligt. Binnen het invloedsgebied bevinden zich in de huidige situatie de sportvoorzieningen (beperkt kwetsbare objecten) en een scoutingterrein. Het scoutingterrein is aanvankelijk bestemd als Maatschappelijke voorziening, in dit geval een vereniging / sociaal culturele voorzieningen. Op basis van de definiëring van het begrip maatschappelijke voorzieningen (artikel 1 van de planregels) zijn binnen deze bestemming meerdere maatschappelijke activiteiten mogelijk, zoals sportvoorzieningen, scholen, kinderdagverblijven en dergelijke. Een aantal van deze activiteiten moet op basis van artikel 1, lid 1, sub I van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) gezien worden als 'kwetsbaar object'. Aangezien het niet gewenst is dat binnen de 10-6 PR contour nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd kunnen worden (zoals scholen, kinderdagverblijven), levert de aanvankelijk voorgestelde bestemmingsregeling, althans voor dit perceel, belemmeringen op. De bestemming wordt daarom ingeperkt. Het bestaande scoutingterrein (zie ook hieronder) krijgt een specifieke bestemming (maatschappelijk- scouting), waarmee bereikt wordt dat de bestaande situatie bestemd wordt en het bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de 10-6 PR contour (PR) én het invloedsgebied (GR) mogelijk maakt. Als verantwoording van het groepsrisico geldt vervolgens dat het bestemmingsplan in dit plangebiedsdeel conserverend van aard is: het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien wordt het gebruik van het scoutingterrein middels een specifieke aanduiding beperkt tot het huidige gebruik. Het groepsrisico kan op die wijze niet toenemen. Deze keuze vindt zijn grondslag in het volgende wettelijke kader:

Voor dit bestemmingsplan is een beoordeling gemaakt welke gevolgen het BEVI heeft voor de bestaande scouting aan de Kruislaan. De scouting bevindt zich op deze locatie even lang als de ijsbaan, namelijk sinds de jaren '60 van de vorige eeuw en bevindt zich

al zeer lange tijd binnen de 10-6 PR contour van de koelinstallaties van het ijsbaanterrein. Een scouting wordt op grond van het BEVI aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Weliswaar is een scouting in de begripsbepaling van het BEVI niet bij name genoemd, maar gezien de aard van de functie, is deze te vergelijken met 'sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden' (artikel 1 lid 1 sub f van het BEVI), tenzij er meer dan 50 personen verblijven gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Voor de scouting aan de Kruislaan geldt dat dat laatste niet het geval is. In artikel 5 lid 2 van het BEVI is vervolgens bepaald dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarvan de bouw of vestiging van een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, rekening dient te houden met de richtwaarde van 10-6. Het feit dat dit een richtwaarde betreft, betekent dat in beginsel zoveel mogelijk aan de betreffende waarde moet worden voldaan, maar ook dat met motivatie af kan worden geweken van deze waarde. De motivatie voor het positief bestemmen van de scouting is in navolging hiervan als volgt: Zoals uit paragraaf 2.2 is op te maken, maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe vestiging van een beperkt kwetsbaar object mogelijk binnen de 10-6 contour. De scouting betreft, net als de aanwezige koelinstallaties van de ijsbaan een bestaande situatie. Voorliggend bestemmingsplan legt deze bestaande situatie vast, waarmee bestaande rechten worden gerespecteerd. Door de scouting specifiek te bestemmen middels de bestemming "Maatschappelijk - scouting", de bestaande bebouwing middels bouwvlakken vast te leggen op de plankaart en een dubbelbestemming op te nemen voor de 10-6 contour van de BEVI-installatie waarmee nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden uitsloten in dat gebied, wordt de bestaande situatie vastgelegd en neemt het risico als gevolg van dit conserverende, beheergerichte bestemmingsplan niet toe.

Circulaire zonering langs aardgasleidingen (1984)

De circulaire geldt voor nieuwe tracés en bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. De circulaire gaat uit van toetsingsafstanden, effectafstanden en bebouwingsafstanden.

De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan. De toetsingsafstand komt overeen met de effectafstand. Het streven moet zijn om in nieuwe situaties zoveel mogelijk de toetsingsafstand aan te houden. In de praktijk is dit niet altijd mogelijk en daarom is in de regeling tevens vermeld welke minimumafstanden gelden indien de toetsingsafstand niet gerealiseerd wordt. De minimumafstand wordt ook wel 'bebouwingsafstand' genoemd.

Voor dit bestemmingsplan Middenmeer I en II geldt het volgende:

In de Kruislaan en Radioweg ligt een 16"-40bar gasleiding van de Gasunie. Het bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied en is in beginsel conserverend van aard. Bestaande bebouwing wordt opnieuw vastgelegd. De ligging en aanwezigheid van de leiding is een feit. De ligging en aanwezigheid van bebouwing is een feit. Het verzoek om kinderdagverblijf/naschoolse opvang op het Jaap Edenterrein wordt aangemerkt als nieuwe ontwikkeling (het huidige bestemmingsplan laat dit niet toe). Daarbij zit in enkele bestemmingen in de nabijheid van de gasleiding enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden, namelijk binnen de bestemming Sport, Maatschappelijk en Gemengd-4. De toetsingsafstand in de circulaire uit 1984 bedraagt bij een 16"-40bar leiding, 40 meter. Dit betekent het volgende voor het bestemmingsplan:

- Het terrein van de Maatschappelijke bestemming (i.d.g. scoutingterrein) ligt buiten de toetsingsafstand van 40 m. Dit betekent dat de Circulaire zonering langs aardgasleidingen geen belemmeringen opwerpt voor het scoutingterrein.

- De bestemming Sport en de bestemming Gemengd-4 liggen binnen 40 meter van de leiding (toetsingsafstand). Dit heeft tot gevolg dat a.g.v. de aanwezigheid van een gasleiding, afwegingen moeten worden gemaakt ten aanzien van Gemengd-4 en Sport (+ kinderdagverblijf / naschoolse opvang). Voor de bestemming Gemengd-4 geldt dat de bestemmingsomschrijving is afgestemd op het bestaande bestemmingsplan Watergraafsmeer uit 1991. Dit betekent dat die situatie in feite een bestaande situatie betreft. Net als in het huidige bestemmingsplan is op die locatie een kantoorfunctie toegestaan, maar ook een bedrijfsfunctie. Omdat het bestaande gebruiksmogelijkheden betreft en de externe veiligheid op deze locatie niet toeneemt als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, is deze bestemming passend. Wel dient minimaal de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. De bebouwingsafstand is voor kantoren met minder dan 50 personen 4 meter en voor werkplaatsen 4 meter. De locatie met bestemming Gemengd-4 voldoet hieraan. Voor de bestaande situatie van de bestemming Sport geldt in feite hetzelfde. Sportvoorzieningen kennen in Circulaire een minimaal aan te houden bebouwingsafstand van 4 meter. De gewenste toekomstige functie van kinderdagverblijf / naschoolse opvang betreft evenwel een nieuwe ontwikkeling waarvoor een grotere afstand moet worden aangehouden. Deze functies worden op grond van de circulaire, anders dan sportvoorzieningen, aangemerkt als 'Bijzonder Object Categorie II'. In dat geval geldt een minimaal aan te houden bebouwingsafstand van 20 m.

Resumé: Voor de nieuwe kwetsbare functies zal op grond van de circulaire een afstand aan moeten worden gehouden van 40 meter (toetsingsafstand). Indien er planologische, technische en economische belangen zijn die belangrijker worden geacht dan een verhoogd risico voor wat betreft calamiteiten bij een ongeluk met de gasleiding, dan kan overwogen worden deze functies tot op 20 meter van de gasleiding toe te staan (bebouwingsafstand).

Beleidsstandpunt van het stadsdeel: Het stadsdeel is de mening toegedaan dat risico's bij 'bijzondere objecten categorie II' van de circulaire, zoveel mogelijk vermeden moeten worden en gaat daarom uit van de grootste toetsingsafstand van 40 meter. Dit betekent dat op grond van de circulaire uit 1984, binnen 40 meter van de gasleiding geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het toekomstige kinderdagverblijf / de naschoolse opvang ligt op een grotere afstand. Omdat de circulaire uit 1984 zal worden vervangen door de toekomstige AMvB Buisleidingen, zal ook de AMvB Buisleidingen in ogenschouw moeten worden genomen.

AMvB Buisleidingen

De AMvB Buisleiding is nog niet in werking getreden (verwacht 1-1-2011), maar de adviserende overlegpartners geven aan dat, vooruitlopend op de in werking treding, al wel gekeken moet worden naar de strekking van de AMvB Buisleidingen. Deze AMvB gaat, net als het BEVI, uit van het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsgebonden Risico (GR). Beide risicoaspecten zijn nader beschouwd met het volgende resultaat:

- PR: Navraag bij de gasleidingbeheerder (Gasunie) leert dat de bepalende 10-6-contour bij deze gasleiding niet aanwezig is, of, met andere woorden, het plaatsgebonden risico is nul. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de bestaande situatie én voor initiatieven die niet boven de gasleiding worden geprojecteerd.
- GR: Er is bij groepsrisico geen sprake van een norm, maar van een oriënterende waarde (OW). Een overschrijding van de oriënterende waarde of een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Alvorens te kunnen bepalen of een

kinderdagverblijf / naschoolse opvang in de nabijheid van de gasleiding passende functies zijn, zal dus eerst bepaald moeten worden of in de huidige situatie sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Vervolgens zal bepaald moeten worden in hoeverre een verdere toename van het groepsrisico verantwoord is (de zogenaamde "verantwoording groepsrisico"). Er zijn voor deze gasleiding berekeningen uitgevoerd voor locaties die direct aan het plangebied Middenmeer I en II grenzen en derhalve dezelfde vraagstelling hadden, namelijk wordt de oriënterende waarde langs de gasleiding overschreden en is sprake van een toename van het groepsrisico? In de berekening van het groepsrisico dienen de dichtheden (aanwezigheid mensen overdag en 's nachts) meegenomen te worden. De reeds uitgevoerde berekeningen voor de locaties naast het plangebied Middenmeer I en II betreffen een berekening voor nieuwbouw van woningen in Jeruzalem (project "Jeruzalem") en nieuwbouw op het sportterrein (project "Middenmeer Noord"). In beide berekeningen is niet alleen gekeken naar de betreffende ontwikkelingslocaties zelf, maar ook naar het gebied dat aan weerszijde van de ontwikkelingslocaties ligt. Dit betekent dat in die berekeningen ook de dichtheid van de omgeving is ingevoerd waarin ook het ijsbaanterrein ligt (het gebied rondom de Kruislaan). Hoewel dus niet voor 100% representatief (de betreffende berekening zijn immers specifiek voor 2 andere ontwikkelingen uitgevoerd), kan er wel een conclusie uit die resultaten van die berekening worden getrokken voor het gebied rondom de Kruislaan, namelijk dat de oriënterende waarde bij lange na niet wordt overschreden in de huidige situatie. De overschrijdingsfactor bedraagt in het project Middenmeer Noord 0,01 en in het project Jeruzalem 0,02. Pas indien deze waarde groter is dan 1, is sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. Op grond van de reeds uitgevoerde berekeningen voor deze leiding waarin de overschrijdingsfactor ver onder de waarde 1 ligt en op grond van het feit dat de dichtheden ter plaatse van het bestemmingsplan Middenmeer I en II niet extreem anders zijn dan de dichtheden bij het project "Jeruzalem" en "Middenmeer Noord" (betreft namelijk de zelfde omgeving), wordt geconcludeerd dat de oriënterende waarde ter plaatse van Middenmeer I en II in de huidige situatie niet wordt overschreden. Indien er nieuwe functies op in de nabijheid van de gasleiding worden toegevoegd, dan valt te beredeneren dat dit een toename van het aantal mensen in dit gebied betekent en dat het groepsrisico wel zal toenemen. BEVI en de toekomstige AMvB stellen dan dat er wel een verantwoording van het groepsrisico zal moeten worden opgesteld. In deze verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende aspecten afgewogen te worden:

- 1 de mogelijkheden en voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
 - 2 Voor- en nadelen van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico;
 - 3 Mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van een ongeval;
 - 4 Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen.
- Deze 4 afwegingsaspecten worden hieronder nader uiteengezet voor naschoolse opvang en kinderdagverblijf op het sportterrein. Van belang hierbij is evenwel het besef dat er meerdere instrumenten zijn die toezien op het veilig en goed functioneren van een kinderdagverblijf / naschoolse opvang op deze locatie. Naast de Wet milieubeheer, ziet ook de arbeidsinspectie hierop toe. De te onderscheiden instrumenten hebben elk hun eigen toepassingsbereik en wettelijk kader. Het bestemmingsplan laat de functies enkel en alleen toe op basis van planologisch-ruimtelijke afwegingen (Wettelijk kader = Wet ruimtelijke ordening), maar de wijze waarop in de

praktijk rekening gehouden wordt met externe veiligheid wordt geregeld via de Wet milieubeheer en arbeidsinspectie.

Ad 1) Voor wat betreft maatregelen aan de bron (de gasleiding zelf) geldt dat in het bestemmingsplan een beschermende regeling wordt opgenomen zodat duidelijk is waar de gasleiding ligt en werkzaamheden in een zone van 5 meter aan weerszijde van de gasleiding niet zonder meer zijn toegestaan. Daarbij geldt dat er langs de Kruislaan geen grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Met andere woorden, het groepsrisico neemt als gevolg van het bestemmingsplan niet toe met de bestemmingen Wonen, Gemengd-4 en Maatschappelijk-scouting. Voor het sportterrein zelf geldt dat er maatregelen genomen worden tot beperking van het groepsrisico. Een mogelijkheid voor beperking van het groepsrisico op uitvoeringsniveau zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat een ontruimingsplan wordt opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de gasleiding als oorzaak van een calamiteit. De oriëntatie van de vluchtroute dient van de gasleiding af te zijn. Voor de brandweer zal een aanvalsplan moeten worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de gasleiding.

Ad 2) Nadelen van mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico: Er is geen initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico. Voordelen van mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico: Er is geen initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

Ad 3) Zie ad 1.

Ad 4) Voor wat betreft de zelfredzaamheid (het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van de hulpdiensten), geldt dat kinderen beperkt zelfredzaam zijn. De borging van zelfredzaamheid moet worden gerealiseerd in de vorm van een noodplan / ontruimingsplan waarin de taken, werkwijze, acties ten aanzien van alarmering, verzameling van aanwezigen, ontruiming, etc. moet worden vastgelegd. Verder zullen periodiek oefeningen van het ontruimingsplan plaats moeten vinden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Omdat er eerst concrete afspraken moesten worden gemaakt tussen brandweer, initiatiefnemers / eigenaren van naschoolse opvang en kinderdagverblijf en arbeidsinspectie, werden deze functies in het ontwerp van dit bestemmingsplan niet direct mogelijk gemaakt, maar indirect, namelijk via een ontheffingsbevoegdheid. Het advies van de brandweer is nadien afgegeven. Hieruit is op te maken dat op deze locatie het beoogde gebruik mogelijk is. In het vast te stellen plan wordt de ontheffingsbevoegdheid omgezet in direct recht (aanduiding 'maatschappelijk').

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied ligt de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen sluit aan bij de aard en normstelling van het BEVI. In het BEVI wordt voor de kwaliteitseisen voor het plaatsgebonden risico onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en richtwaarden. Het onderscheid tussen grenswaarden en richtwaarden wordt in de circulaire aangehouden met betrekking tot kwetsbare objecten enerzijds en beperkt

kwetsbare objecten anderzijds. Daarbij is er onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Onder bestaande situaties wordt verstaan: de bestaande transportstroom en voor de omgeving van de transportroute, vervangende nieuwbouw, bij vigerend bestemmingsplan de ontwikkelingen waarin het plan voorziet en indien er geen vigerend bestemmingsplan is, de fysieke situatie. Onder nieuwe situaties wordt verstaan elk nieuwbouwiniatief dat geen vervangende nieuwbouw is.

Plaatsgebonden risico:

Uit navraag bij de Dienst Milieubeheer en de Dienst Ruimtelijke Ordening blijkt dat het Plaatsgebonden risico overal lager is dan 10⁻⁶. Dit betekent dat het Plaatsgebonden risico geen belemmering is voor dit bestemmingsplan.

Verantwoording Groepsrisico:

Het groeprisico neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. Voor de omgeving van de spoorlijn geldt dat het bestemmingsplan Middenmeer I en II op enkele locaties voorziet in:

- 1 Bestemming Maatschappelijk met flexibiliteit in verschillende subbestemmingen, namelijk overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. In het huidige bestemmingsplan Watergraafsmere uit 1991 hebben de locaties die nu bestemd worden tot Maatschappelijk de bestemming "Doeleinden van Openbaar Nut". De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming komen overeen met de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. In die zin zijn deze gebruiksmogelijkheden dan ook aan te merken als "bestaande situatie (vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw / de ontwikkelingen waarin het vigerende plan voorziet)".
- 2 De mogelijkheid om bij percelen met de bestemming Gemengd-2 -na wijziging van het plan- een aanduiding voor wonen toe te voegen in de eerste bouwlaag. Momenteel kan er in deze panden ook al gewoond worden (ook op de begane grond). De wijzigingsbevoegdheid is enkel opgenomen om primair de bedrijvigheid in het plangebied te stimuleren. Omdat leegstand evenwel ongewenst wordt geacht, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een in dit overwegende woongebied passende functie, namelijk wonen. En zoals hiervoor al aangegeven, het thans vigerende bestemmingsplan laat de woonfunctie reeds toe. In die zin is deze ontwikkeling dan ook aan te merken als "bestaande situatie (vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw / de ontwikkelingen waarin het vigerende plan voorziet)".

Resumé: Het groeprisico neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.3.8 **Veiligheid**

Wet luchtvaart / Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib)

Vanaf 2003 is de Wet luchtvaart van kracht. Deze Wet luchtvaart heeft betrekking op milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. Op grond van de Wet luchtvaart is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgesteld, waarin concrete regels voor de omgeving van Schiphol zijn opgenomen. Een groot deel van Amsterdam is volgens het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen als beperkingengebied. De beperkingen hebben betrekking op:

- vogelaantrekkende functies;

- geluidsgevoelige functies (zoals woningen);
- maximale bouwhoogten.

Vogelaantrekkende functies: In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals opslag van afvalstoffen en natuurreservaten) binnen een zonegebied rond Schiphol niet zijn toegestaan. Het plangebied ligt buiten deze zone.

Geluidsgevoelige functies: In bepaalde gebieden rond Schiphol zijn op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan.

Maximale bouwhoogten: Voor het plangebied gelden op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte. Op de informatieve kaart betreffende Beperkingen voortkomend uit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol zijn de maximale hoogtes weergegeven. Hieruit blijkt dat in het grootste deel niet hoger mag worden gebouwd dan ca. 150 meter en voor een klein deel 45 meter. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, maar maakt ook enkele ontwikkelingen mogelijk. De op de plankaart vastgelegde hoogtes zijn evenwel nergens hoger dan volgens het luchthavenbesluit is toegestaan.

Uitvoerbaarheid / conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

4.4 ECOLOGIE

Inleiding

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Het plangebied ligt niet in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied, ecologische hoofdstructuur of een gebied dat is aangewezen op grond van de natuurbeschermingswet.

Ontwikkelingen

Bij elke nieuwe ontwikkeling in het plangebied (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Zoals in para-

graaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan, behoudens de vestiging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan, geen grootschalige bouw- en gebruiksontwikkelingen mogelijk. Het kinderdagverblijf / de naschoolse opvang komt in een bestaand gebouw. Flora en fauna is hier niet in het geding. Voor dit bestemmingsplan geldt dan ook dat onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk is.

4.5 WATER

4.5.1 *Inleiding / beleid*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. De N.V. Waternet heeft aangegeven dat voor een conserverend plan de watertoets alleen van toepassing is op zogenaamde vernieuwingsgebieden (sloop- en vernieuwingsprojecten). Zo dient o.a. bij een toename van het verharde oppervlak elders ruimte voor open water te worden gereserveerd en zal de grondwaterstand van eventuele nieuwbouwlocaties aan bepaalde normen moeten voldoen (daartoe dient de initiatiefnemer een grondwateronderzoek te verrichten).

Het plangebied behoort tot het keurgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Volgens de keur gelden er verbods- en gebodsbepalingen voor bepaalde activiteiten, waarvan onder bepaalde voorwaarden een ontheffing kan worden verleend. De handhaving van de keur is in handen van Waternet. Handelingen waarop de verbodsbepalingen van de Keur van toepassing zijn kunnen slechts worden verricht indien voortgaand aan de handelingen door Waternet een keurontheffing is verleend.

4.5.2 *Bestaande situatie*

Watergang

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, namelijk de Ringvaart en de Molenwetering. De Ringvaart is onderdeel van de Amstellandse boezem.

Waterkeringen

In het plangebied ligt een secundaire waterkering langs de Ringvaart.

Waterpeil (bron gegevens: Waternet)

De Ringvaart heeft een waterpeil van NAP - 0,40 meter. Het peilvak Watergraafsmeer 96-1 heeft een jaarpeil van NAP - 5,50 meter. Het peilvak Sportpark Middenmeer 96-3 heeft een zomerpeil van NAP -5,80 meter en een winterpeil van NAP - 5,95 meter.

Waterkwantiteit

Het bestaande waterbergende vermogen in het plangebied blijft gehandhaafd. Demping van water is niet aan de orde.

Bestaande situatie en beheer

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie en kleinschalige bouwmogelijkheden (aan-/ en uitbouwen, bijgebouwen) worden opnieuw vastgelegd. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. Voor de bescherming van de waterkering is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. De betreffende gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens. Voorts is voor deze gronden een bouwverbod opgenomen, waarvan ontheffing verleend kan worden nadat advies is verkregen van de waterbeheerder. Ook voor aanlegactiviteiten is een aanlegvergunning vereist die verleend wordt nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

4.5.3 Ontwikkelingen

Voor ontwikkelingslocaties die in het plangebied liggen, geldt dat moet worden onderzocht wat de invloed is van de ontwikkeling op de huidige (grond)waterhuishouding en welke maatregelen (moeten) worden getroffen. Verder geldt op grond van de Keur van AGV/Waternet dat, indien in de toekomstige situatie meer dan 1.000 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de huidige situatie, dit met meer oppervlaktewater (10% van het verharde oppervlak) gecompenseerd moet worden. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt voorts dat er geen verslechtering mag ontstaan van de huidige grondwatersituatie door nieuwbouw in bestaand gebied. Zo mag ondergronds bouwen, zoals parkeergarages, geen belemmering vormen voor de vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater. Uitgangspunt hiervoor is de gemeentelijk vastgestelde grondwaternorm. Plannen voor het aanbrengen van ondergrondse bouwwerken moeten worden voorgelegd aan Waternet, sector Watersysteem als uitvoerder van de grondwaterzorgtaak.

Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan, behoudens de vestiging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan, geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Het kinderdagverblijf / de naschoolse opvang komt in een bestaand gebouw. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.5.4 Overleg waterschap

Overleg in met de waterbeheerder vindt plaats in het kader van het artikel 3.1.1 Bro – overleg (*voorheen "artikel 10 Bro overleg"*). De resultaten van het overleg zijn weergegeven in de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting en zijn verwerkt in voorgaande paragrafen.

4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.6.1 *Archeologie*

Beleid

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004 en de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (AMZ). In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen. Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Door de gerealiseerde bebouwing in het plangebied is de grond al zodanig geroerd dat archeologische resten wellicht al verstoord zijn (door ophogen, afgraven, aanleg riolering, onderkeldering, heien etc.). Gezien de aard van dit bestemmingsplan, een beheersgericht plan waarin kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie mogelijk is, is het niet gewenst om tot een streng archeologisch regime over te gaan. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat het binnen het plangebied gaat om archeologische *verwachtingswaarden*. Dit is iets anders dan daadwerkelijk geconsta-

teerde archeologische waarden. Anderzijds moeten mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk beschermd worden.

Ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan, behoudens de vestiging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan, geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Het kinderdagverblijf / de naschoolse opvang komt in een bestaand gebouw. Bodemroerende activiteiten vinden niet plaats. Dit betekent dat archeologisch onderzoek voor *dit* bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

4.6.2 **Cultuurhistorie**

Zoals in paragraaf 3.11 reeds is bepaald, genieten monumenten bescherming op basis van de Monumentenwet, dan wel de gemeentelijke monumentenverordening. Panden die geen monument zijn, maar wel bepaalde waarden hebben, zijn opgenomen op de zogeheten "orde-kaarten" van de Welstandsnota. Bij bouw aanvragen ziet Welstand toe op de beeldbepalende karakteristieken. Daarom is in het bestemmingsplan niet ook nog eens een beschermende regeling opgenomen.

4.7 **VERKEER EN PARKEREN**

Beheer bestaande situatie

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Ondergeschikt groen is opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Hiermee is het plan flexibel en is het daarmee geen belemmering bij herstructurering van wegvakken. In het stadsdeel wordt waarde gehecht aan snippergroen, deze groene stukjes mogen niet te "eenvoudig verdwijnen".

Ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan, behoudens de vestiging van kinderdagverblijf / naschoolse opvang op het terrein van de Jaap Eden ijsbaan, geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Het kinderdagverblijf / de naschoolse opvang komt in een bestaand gebouw. De verkeersaantrekkende werking is van dien aard, dat overlast niet wordt verwacht. Veel kinderen worden met de fiets gebracht en gehaald. Verder is er voldoende parkeergelegenheid op de momenten dat kinderen met de auto worden gebracht en gehaald.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 PLANONDERDELEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven.

Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels" bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel wijzigingsbevoegdheden opgenomen en/of bevoegdheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning).

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

5.2.1 *De bestemmingen*

Het bestemmingsplan kent een achttiental bestemmingen, namelijk Bedrijf, Cultuur en ontspanning – speeltuin, Detailhandel, Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Gemengd-4, Gemengd-5, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Maatschappelijk-scouting, Sport, Tuin, Verkeer, Verkeer-Spoorverkeer, Water en Wonen. Daarbij zijn er twee dubbelbestemmingen, namelijk Leiding-gas en Waterstaat-waterkering en bevat het bestemmingsplan een beschermende regeling in verband met de aanwezigheid van een bevi-installatie (algemene aanduidingsregels, veiligheid-bevi). De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan, staan beschreven in hoofdstuk 3 (ruimtelijk beheerkader). Voor de uitleg van de planregels wordt derhalve verwezen naar de desbetreffende paragrafen in dat hoofdstuk.

5.2.2 **Algemene regels**

Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Toegelaten overschrijdingen

Bepaald wordt dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Met dit artikel is geregeld dat verschillende bepalingen uit de bouwverordening buiten toepassing blijven.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. Gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende planregels is verboden. Verder worden in de algemene gebruiksbepalingen onder meer de bedrijven, genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde "grote lawaaimakers"), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

Algemene ontheffingsregels

Met dit artikel wordt enige flexibiliteit mogelijk gemaakt ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Toegelaten bedrijven

In het artikel Toegelaten bedrijven is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksregels onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de planregels een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf.

5.2.3 **Overgangs- en slotregels**

Overgangsregels

Hier 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 planregels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Slotregel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

6 HANDHAVING

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name hoofdstuk 3) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Beheer bestaande situatie

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit beheergerichte deel van het bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Ontwikkelingen

Voor ontwikkelingen geldt dat inzicht moet worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grondproductiekosten van het bouwrijp maken van de gronden en het planschaderisico voor omliggende objecten van belang. Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is derhalve niet aan de orde. In artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Omdat dit bestemmingsplan niet toeziet op de realisatie van een bouwplan zoals omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt géén exploitatieplan vastgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORTRAJECT

Voorafgaand aan de actualisatieslag bestemmingsplannen zijn de kaders voor de actualisatieslag door de stadsdeelraad vastgesteld in een Nota van Uitgangspunten. Tevens heeft de stadsdeelraad een Plan van Aanpak vastgesteld om tot een nieuw bestemmingsplan voor Middenmeer te komen. Deze producten zijn besproken in buurtbeheer.

8.2 INSPRAAK

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Middenmeer 1 en 2 heeft vanaf 16 maart 2009, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens heeft op 15 april 2009 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

8.3 OVERLEG

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

8.4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het concept-ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve op onderdelen gewijzigd. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting en in de Nota Zienswijzen in de bijlage bij deze toelichting.

8.5 ZIENSWIJZEN

Als onderdeel van de procedurefase van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Middenmeer 1 en 2, heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 november 2009, gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tevens is hierin opgenomen welke wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht, ambtshalve worden doorgevoerd.