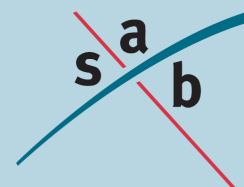


Bestemmingsplan

Tuindorp Frankendael

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Datum: 3 juli 2012
Projectnummer: 90553
ID: NL.IMRO.0363.U0906BPSTD-VG02



Toelichting

INHOUD

Samenvatting	7
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	11
1.3 Geldende bestemmingsplannen	11
1.4 Leeswijzer	11
2 Het plan - huidige situatie	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	17
2.3 Doelstellingen van dit bestemmingsplan v.w.b. de bestaande situatie	24
2.4 Toelichting op beoogde veranderingen in het plangebied	24
3 Ontwikkelingen tuindorp Frankendael	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Stedenbouwkundig plan Jeruzalem	26
3.3 Specifieke herontwikkelingslocaties	31
4 Beleidskader – beperkingen - uitvoerbaarheid	47
4.1 Inleiding	47
4.2 Beleidskader	47
4.3 Milieuaspecten	66
4.4 Ecologie	79
4.5 Water	81
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	87
4.7 Verkeer en parkeren	92
5 Juridische planbeschrijving	95
5.1 Planonderdelen	95
5.2 Bestemmingsregels	96
6 Handhaving	113
7 Economische uitvoerbaarheid	114

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	115
8.1	Voortraject actualisatiedeel	115
8.2	Voortraject ontwikkeldeel	115
8.3	Inspraak en overleg	117
8.4	Zienswijzen	117

Onderzoeksrapporten / overige relevante stukken

- Archiefonderzoek locatie Jeruzalem te Amsterdam; Dienst Milieu en Bouwtoezicht; Behandelnummer AM0363/13970/O05; ongedateerd;
- Milieuhygiënisch bodemonderzoek ‘Jeruzalem’ te Amsterdam; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV; Referentie 20091263-05; d.d. 15 oktober 2009;
- Notitie Luchtkwaliteit “Het project Jeruzalem”; Ingenieursbureau Amsterdam; projectnummer 35242; d.d. 17 maart 2010;
- Risicoberekening gastransportleiding W-534-01-KR-087 t/m 096; Gasunie; kenmerk DEI 2009.M.0405; d.d. 14 mei 2009;
- Natuurtoets Jeruzalem; Dienst Ruimtelijke Ordening; december 2009;
- Notitie compensatie en mitigatie voor de vleermuis en de huismus in plangebied Jeruzalem, Dienst Ruimtelijke Ordening; februari 2010
- Notitie Geohydrologische gebiedsbeschrijving Jeruzalem te Amsterdam Oost; Ingenieursbureau Amsterdam; documentnummer 37990; d.d. 25-02-2009;
- Archeologisch bureauonderzoek plangebied Jeruzalem Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer; Bureau Monumenten & Archeologie; BO 09-012; d.d. april 2009;
- Verkeersonderzoek Tuindorp Frankenlaan / Jeruzalem - Verkeerscirculatie en parkeren; Goudappel Coffeng; kenmerk SD)009/Fdf/; d.d. 14 mei 2009;
- Parkeerbalans 14052009;
- Investeringsbesluit Jeruzalem, gemeente Amsterdam, 2009;
- Bezonningsstudie 9 juni 2009, update 01 april 2010 (S.A.B. BV);
- Notitie Grondwatertoets Jeruzalem, Ingenieursbureau Amsterdam, 26 maart 2010;
- Onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden ten behoeve van het nieuwbouwproject Jeruzalem in het bestemmingsplan Frankendael, Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 22 april 2010;
- Akoestisch onderzoek Jeruzalem t.b.v. aanvraag hogere waarden, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 8 januari 2010, project. nr: DMB 000307;
- Nota Inspraak en Overleg Tuindorp Frankendael;
- Nota Beantwoording Zienswijzen, 10 november 2010;
- Memo technische wijzigingen 10 februari 2011;
- Amendement correctie aanbouw en atelier Middenweg 92;
- Amendement sloopvergunningstelsel.

Samenvatting

Op 12 mei 2009 heeft het Dagelijks Bestuur van het (voormalige) stadsdeel Oost-Watergraafsmere ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de wijk “Tuindorp Frankendael” met daarin de buurt Jeruzalem. Het stedenbouwkundig plan voor Jeruzalem behelst onder meer restauratie, nieuwbouw van een aantal bouwblokken ter vervanging van bestaande bebouwing en herinrichting van de openbare ruimte. De gefaseerde ontwikkeling van deze percelen zijn met elkaar verbonden omdat ze gelegen zijn in een relatief beperkt en ruimtelijk samenhangend gebied, namelijk de wijk “Tuindorp Frankendael”.

Omdat het huidige bestemmingsplan een deel van de beoogde herontwikkeling(en) niet toelaat, is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het herontwikkelingsgebied. Hoewel het om enkele percelen binnen “Tuindorp Frankendael” gaat, ligt het ruimtelijk gezien in de rede om ook de overige binnen de wijk Tuindorp Frankendael gelegen percelen mee te nemen bij de begrenzing van het plangebied. Bij de overwegingen die hebben geleid tot de begrenzing van het plangebied speelt tevens mee dat het stadsdeel momenteel werkt aan het actualiseren en uniformeren van alle bestemmingsplannen die momenteel gelden. Het bestemmingsplan heeft dan ook een tweeledig doel:

- het planologisch-juridisch mogelijk maken van de ontwikkelingen zoals genoemd in het stedenbouwkundig plan;
- het overig deel van het plangebied te voorzien van een actueel, beheergericht planologisch- juridisch kader.

Status van dit plan en (vervolg)procedure

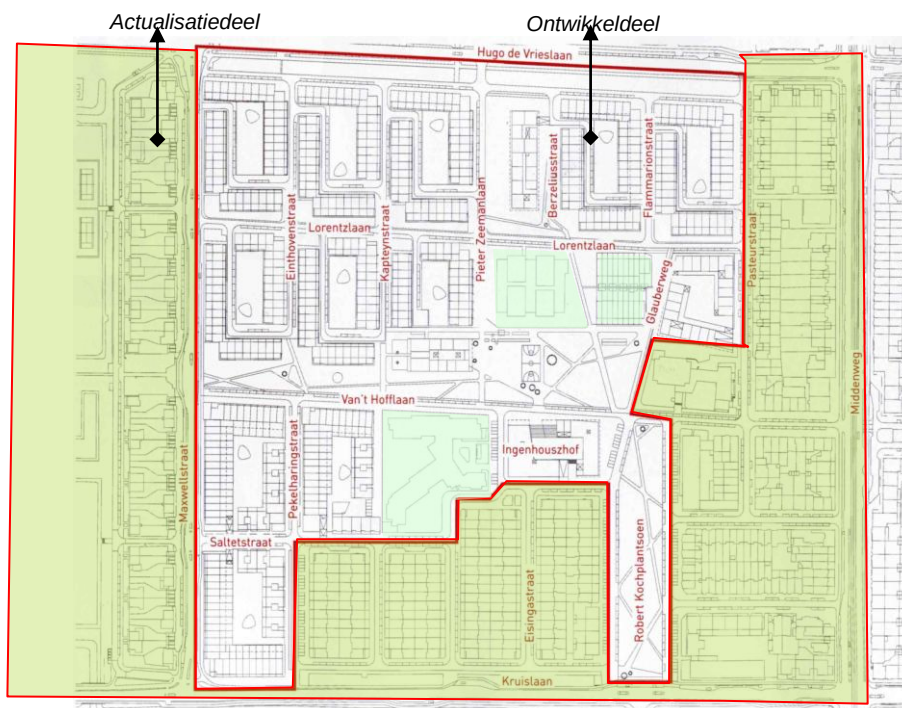
Het voorliggende bestemmingsplan betreft het vastgestelde bestemmingsplan. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen conform het gestelde in afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een ieder kon gedurende de terinzagelegging bij de raad zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend welke door het stadsdeel van een antwoord zijn voorzien in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage “Nota van beantwoording zienswijzen”. In deze nota is tevens aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dus gewijzigd vastgesteld.

Dit bestemmingsplan heeft voorts als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is het plan voorgelegd aan overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties alsmede de beantwoording van de gemeente daarop zijn gebundeld en als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de beantwoording van de gemeente valt op te maken welke wijzigingen als gevolg van de inspraak en overlegfase zijn doorgevoerd in het (ontwerp) bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft Tuindorp Frankendael en heeft een tweeledig karakter. Enerzijds is het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan om het “Stedenbouwkundig plan Jeruzalem”¹ (hierna te noemen SP) planologisch-juridisch mogelijk te maken, anderzijds is het conserverend en beheergericht voor het overige deel van Tuindorp Frankendael dat niet herontwikkeld wordt (projectkader: Actualisatieslag bestemmingsplannen).



Globaal te onderscheiden gebieden in plangebied Tuindorp Frankendael

Aanleiding ontwikkeling

De bebouwing in de buurt Tuindorp Frankendael is in verschillende perioden tot stand gekomen. Een deel van de bebouwing betreft een gebied met witgeschilderde naoorlogse duplexwoningen dat in de volksmond de naam Jeruzalem heeft gekregen. Het niet meer voldoen aan hedendaagse wooneisen en de geringe oppervlakte van de woningen zijn vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw, voor diverse partijen aanleiding geweest na te gaan denken over de vraag hoe de slechte bouwtechnische staat en de geringe oppervlakte van enkele woningen, verbeterd kunnen worden. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat aan delen van het plangebied cultuurhistorische, stedenbouwkundig en landschappelijke waarden worden toegedicht. Er is dan ook voor een integrale studie en aanpak gekozen die uiteindelijk geresulteerd hebben in het SP. Daarnaast hebben de cultuurhistorische waarden van een deel van het plangebied de minister doen besluiten om “Jeruzalem” (feitelijk dus een deel daarvan, zie paragraaf 4.6.2) de status van beschermd Rijksmonument uit de wederopbouwperiode te geven. Deze status is op 11 februari 2010 toegekend.

¹ Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur op 12 mei 2009

Aanleiding actualisatieslag bestemmingsplannen

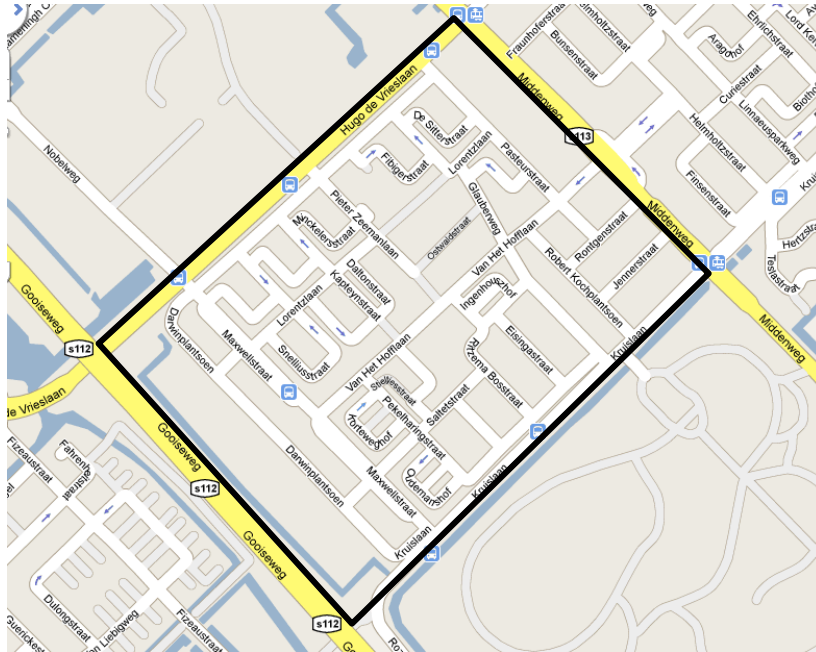
Binnen (voormalig) Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer gelden op dit moment circa 40 bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is (sterk) verouderd. Het stadsdeel streeft naar actualisering en uniformering van deze plannen. In de door de stadsdeelraad vastgestelde *Nota van Uitgangspunten* is de aftrap gegeven voor de actualisatieslag van de bestemmingsplannen van (voormalig stadsdeel) 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 actualisatie vindt gefaseerd plaats. De plangrenskeuze van de te onderscheiden deelgebieden is bepaald door geografische ligging en ruimtelijk-functionele verbanden. Het deelgebied Tuindorp Frankendael wordt geactualiseerd middels dit voorliggende bestemmingsplan, waarbij, zoals hiervoor beschreven, tevens het stedenbouwkundig plan voor Jeruzalem mogelijk wordt gemaakt.

Doelstellingen

Het bestemmingsplan bestaat uit twee onderscheidenlijke onderdelen: voor het “actualisatiedeel” (of conserverend) deel van het plangebied ligt de nadruk op het opstellen van een conserverend, beheergericht plan, waarbij de huidige situatie leidend is en van een actueel planologisch- juridisch kader wordt voorzien. Voor het “ontwikkeldeel” is juist de beoogde, nieuwe situatie zoals verwoord in het SP uitgangspunt. Het onderscheid tussen het ontwikkeldeel en het actualisatiedeel is in voorgaande afbeelding globaal weergegeven. Overigens is ook binnen het ontwikkeldeel bebouwing aanwezig waar qua bestemmingsplanregeling toch de huidige situatie in principe leidend is. Het gaat dan om bebouwing die gerestaureerd wordt. Andere bebouwing binnen het ontwikkeldeel wordt geamoveerd en herontwikkeld. De ontwikkelingen worden in detail beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Kruislaan in het zuiden, de Hugo de Vrieslaan in het noorden, de Middenweg in het oosten en de Gooiseweg in het westen. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt het vigerend bestemmingsplan “Tweede Herziene Bestemmingsplan Watergraafsmeer”, zoals goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 13 februari 1998. Dat bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft vooral de toenmalige huidige situatie als zodanig bestemd. Voor twee kleine delen gelden nog de bestemmingsplannen “Eerste herziening Bestemmingsplan Watergraafsmeer” respectievelijk het Bestemmingsplan Lorentzlaan/ Glauberweg (goedgekeurd GS op 30 september 1986).

Voor de bouw van een Brede school (Daltonschool de Meer) op de hoek Pieter Zeemanlaan - Bakhuis Roozeboomstraat is op 25 augustus 2009 een projectbesluit genomen.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Als bijlagen zijn 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 een beschrijving van het plangebied. Het hoofdstuk bevat een beschrijving van de bestaande situatie en de ontstaansgeschiedenis. De huidige waarden van het gebied komen in dit hoofdstuk

aan bod. Een deel van deze bestaande situatie wordt met dit bestemmingsplan (opnieuw) voorzien van een passende beheersregeling en een deel wordt herontwikkeld. Die ontwikkelingen worden in hoofdstuk 3 beschreven.

De uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 4. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten waaronder het vigerende ruimtelijke beleid, milieuaspecten en ruimtelijke aspecten (water, archeologie, etc.) wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen het actualisatiedeel en het ontwikkeldeel omdat de aard en betekenis van onderzoek naar haalbaarheidsaspecten of beleid voor het beheergerichte, conserverende actualisatiedeel anders kan zijn dan voor het ontwikkeldeel.

In hoofdstuk 5 komt het “ruimtelijk beheerkader” en de juridische planbeschrijving aan de orde. Hierin staat beschreven hoe de aanwezige functies in het plangebied (hoofdstuk 2) alsmede de nieuwe functies (hoofdstuk 3) zijn opgenomen/geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) 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. 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, van de inspraak en de terinzagelegging zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

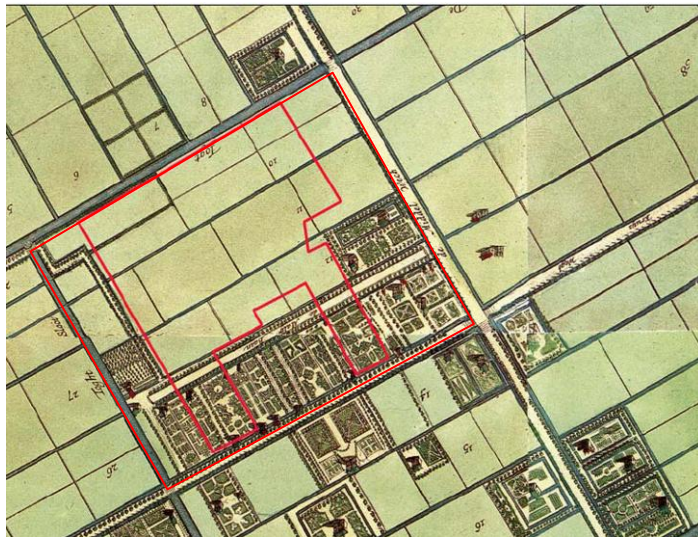
2 Het plan - huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Gemeente Watergraafsmeer - periode tot eind 19^e; periode begin 20^e eeuw

Tot 1921 was Watergraafsmeer een zelfstandige gemeente die ontstaan was uit de in jaren 1627-1629 drooggemalen Watergraafsmeer ten zuidoosten van Amsterdam en 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. Aanvankelijk werden de gronden vooral verpacht aan agrariërs; later werden ook buitenplaatsen gerealiseerd. Voor Amsterdammers die niet over een buitenplaats beschikten was Watergraafsmeer een recreatiegebied. Er waren in de 18^e eeuw herbergen en pleziertuinen; er was een maliebaan en men kon er wandelen langs de buitenplaatsen. Gedurende de 19^e eeuw zijn deze gebouwen afgebroken en is de grond verkocht als landbouwgrond.



Plangebied - begin 18^e eeuw

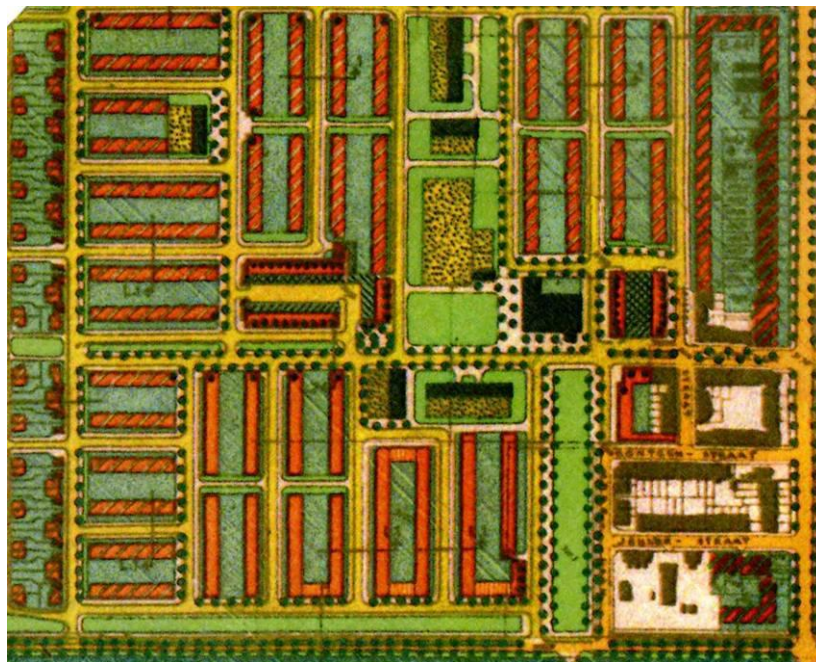
De Middenweg werd als een van de belangrijkste wegen in de voormalige polder begin 20^e eeuw bebouwd. Dit is herkenbaar aan het gebruik van het (min of meer) gesloten bouwblok en de meer traditionele begin 20^e eeuwse architectuur. In opzet is een deel van het plangebied dat langs de Middenweg ligt, op deze wijze ingericht. Het overgrote deel van het plangebied is evenwel bebouwd en ingericht als nadere uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP).

Het Algemene Uitbreidingsplan van Amsterdam (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 AUP vormde de basis voor de uitbreidingen naar het westen en zuiden van Amsterdam en was als basis bedoeld voor de uitbouw van de stad tot het jaar 2000.

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 onderscheidden 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. De ontwerpprincipes in het AUP zijn te omschrijven als "functionele stedenbouw": het scheiden van functies, het open bouwblok, collectiviteit qua gebouwen (hoogbouw) en groen, en herhaling van stedenbouwkundige patronen. Op basis van het AUP is het (herzien) uitbreidingsplan Watergraafsmeer 1939 opgesteld, waarin het plangebied als volgt is opgenomen.



Uitsnede Herzien uitbreidingsplan Watergraafsmeer 1939

Wederopbouwperiode (jaren na de Tweede Wereldoorlog tot 1965)

“Tuindorp Frankendael” is behoudens de genoemde vooroorlogse bebouwing grotendeels ontwikkeld tussen 1949 en 1953 op basis van een stedenbouwkundig plan van de Dienst Stadsontwikkeling naar ontwerp van ir. Jakoba H. Mulder uit 1947 (onderstaande afbeelding).



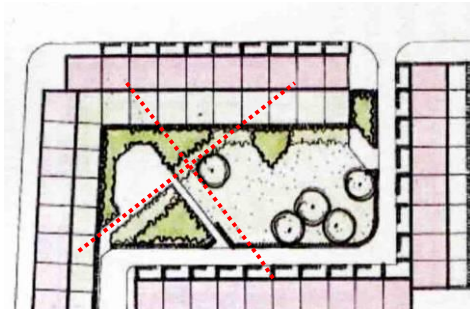
Verkavelingsplan Frankendael, Dienst Stadsontwikkeling, 1947

Het plan is geënt op het herzien Uitbreidingsplan Watergraafsmeer uit 1939 dat op zijn beurt opgesteld is op basis van het Algemeen Uitbreidings Plan van Amsterdam uit 1934. Als gevolg van de vroege planontwikkeling was het terrein al voor de Tweede Wereldoorlog opgehoogd.

Er werd in zoverre voortgeborduurd op de principes van het AUP dat hiërarchie in groen en infrastructuur is aangebracht. Ook werd het gesloten bouwblok niet als ontwerpprincipe gebruikt. Het ontwerp is ontwikkeld vanuit de “wijkgedachte”: een woonwijk als kleine gemeenschap met eigen voorzieningen in de vorm van winkels, scholen, speelterrein, één of meer kerken en groen voor recreatie; een duidelijke verdeling in hoofd- en secundaire wegen en voetpaden als snelste verbinding tussen woningen, scholen winkels en openbaar groen. Oorspronkelijk vormden de winkels en kleine bedrijfjes aan de van 't Hofflaan, het Robert Kochplantsoen en het Ingenhouszhof een buurtsteunpunt in aanvulling op het wijkwinkelcentrum aan het Christiaan Huygensplein. In de loop van de tijd is echter meer dan de helft van de winkels verdwenen. Tuindorp Frankendael kent meerdere variaties op het gesloten bouwblok, namelijk open bouwblokken, strokenbouw, hakenstroken en open hoven.

Jakoba Mulder kwam met het idee van de L-vormige woningblokken (hoven- of hakenstructuur) dat in een deel van “tuindorp Frankendael” gevolgd is -zie navolgende afbeelding. De hakenstroken vormen een vernieuwing op de vaak als star en mechanisch aandoende strokenbouw en heeft navolging gekregen in latere tuinsteden van Amsterdam. De ruimtebeleving is bij dergelijke blokken groter. Het ontwerp werd geleid door enkele tuinstadprincipes: bescheiden bebouwings- en woningdichtheden

in een groene setting bestaande uit zowel privégroen als openbaar groen. Het is een gebied waar verschillende architecten verantwoordelijk waren voor de diverse elementen, namelijk B. Merkelbach en P.J. Elling voor de huizen, M. Ruys voor de tuinen en A. van Eijck voor de speelplaatsen. In de hoven zijn beschut speelplaatsen aangelegd, overwegend aan de noordoostkant van de hof. Hierdoor heeft de zon vanuit het zuiden en westen vrij spel en zijn de hoven vanuit alle woningen te overzien. Net als in andere tuinvijken werd het versmelten van privé en openbaar groen belangrijk geacht. Losstaande bergingen werden niet toegestaan. Kenmerken voor de groenstructuur in de hoven is verder de diagonale dooradering van het groen - zie navolgende afbeelding.



Haken- of hovenstructuur en het gebruik van diagonalen in de openbare ruimte

Voorts kreeg elk hof een aparte beleving door het toepassen van verschillende boom- en beplantingssoorten. De wederopbouwopgave is af te lezen aan de huizenblokken: vanwege woningnood zijn de woningen als voorlopige duplexwoningen in gebruik genomen. Deze woningtypologie, waarbij twee kleine, boven elkaar liggende woningen in een later stadium tot een eengezinswoning konden worden omgevormd, werd in de naoorlogse periode toegepast om aan de destijds hoge woningvraag te kunnen voldoen. Doelstelling was dat de woningen in betere tijden weer “ontduplext” zouden worden.

Bijzondere toevoegingen in de jaren vijftig waren een Marechausseekazerne (1952) op de hoek Robert Kochplantsoen / Kruislaan, de Koningskerk (1956) aan de Van 't Hofflaan en het Willem Dreeshuis (1957) aan de Hugo de Vrieslaan. In 1978 werd het verzorgingstehuis Tabitha gerealiseerd aan de Van 't Hofflaan.

Het Darwinplantsoen komt niet voor op het verkavelingsplan van Jakoba Mulder, maar is wel omstreeks dezelfde periode gerealiseerd als de rest van het plangebied (eind jaren vijftig). Het ontwerp is van Hans Warnau. De in het verkavelingsplan wel genoemde eengezinswoningen aan het Darwinplantsoen en de Maxwellstraat kijken uit op dit plantsoen.

Binnen “Tuindorp Frankendael” is een gedeelte bekend geworden onder de naam “Jeruzalem”. Tegenwoordig wordt Jeruzalem vaak gelijk gesteld met Tuindorp Frankendael maar er is een nuanceverschil. De naam Jeruzalem is namelijk ontleend aan de kleur en vorm van enkele, maar niet alle huizenblokken in het plangebied: witte huizen met platte daken.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

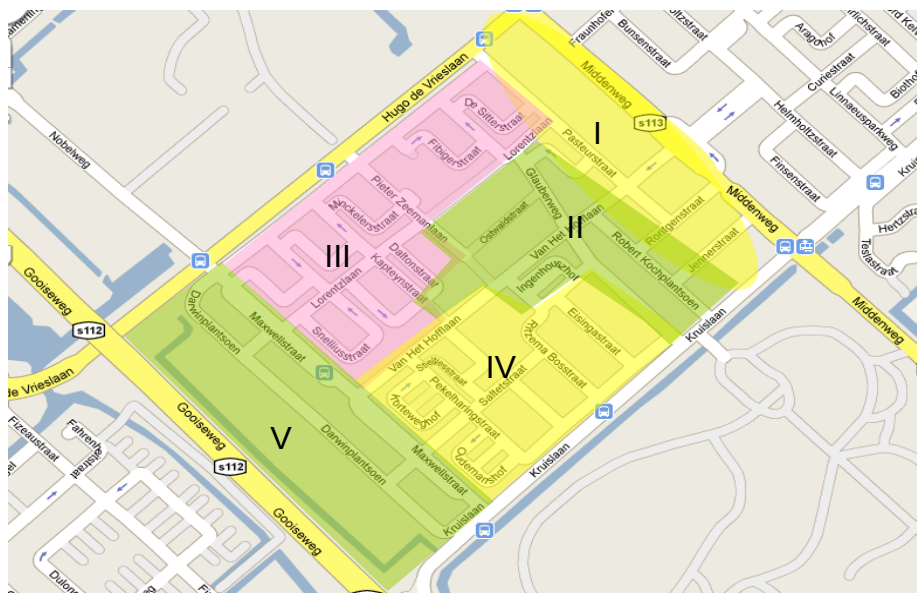
2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur in relatie tot de omgeving

Tuindorp Frankendaal wordt omringd door verschillende stedelijke functies: ten zuiden en ten noorden de “groene” functies begraafplaats De Nieuwe Ooster respectievelijk park Frankendaal, ten westen de grote uitvalsweg de Gooiseweg en ten oosten de woonwijk Middenmeer. De Middenweg vormt de grens met Middenmeer. Door de aanwezigheid van zowel woningen als voorzieningen (horeca, winkels, dienstverlening) heeft deze weg e.o. een gemengd karakter. Het winkelconcentratiegebied het Christian Huygensplein (en in mindere mate de zone Middenweg / Linnaeusstraat) heeft een verzorgende functie wat betreft de belangrijke voorzieningen voor de wijk. Het betreft winkels, maar ook enkele dienstverlenende ondernemingen (persoonlijke/consument verzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening) komen voor.

Het plangebied wordt ontsloten via de Middenweg, de Kruislaan en de Hugo de Vrieslaan. De wijk is deels ingeklemd tussen twee grote structurerende groenelementen (park Frankendaal en de Nieuwe Ooster) en een groot infrastructureel element (Gooiseweg) waardoor het gebied van kaart bezien een geïsoleerde ligging lijkt te hebben. De relatie met de omgeving wordt echter gelegd door het groen dat vanuit de begraafplaats De Nieuwe Ooster en het park Frankendaal via het Robert Kochplantsoen en het wijk- en blokgroen de wijk binnendringt.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

De wijk is opgebouwd uit verschillende stedenbouwkundige bouwtypes en daarmee gepaard gaande ruimtelijke karakteristiek. Hierdoor is een ruimtelijk onderscheid in deelgebieden (zie onderstaande afbeelding) die, behoudens de zone aan en nabij de Middenweg (zie paragraaf 3.1), echter wel min of meer gelijktijdig zijn ontwikkeld. De Van 't Hofflaan vormt de centrale en verbindende verkeers- en groenas tussen deze gebieden. Voor de afzonderlijk beschreven deelgebieden II, III en IV geldt dat voorliggend bestemmingsplan herontwikkeling mogelijk maakt (zie hoofdstuk 4).



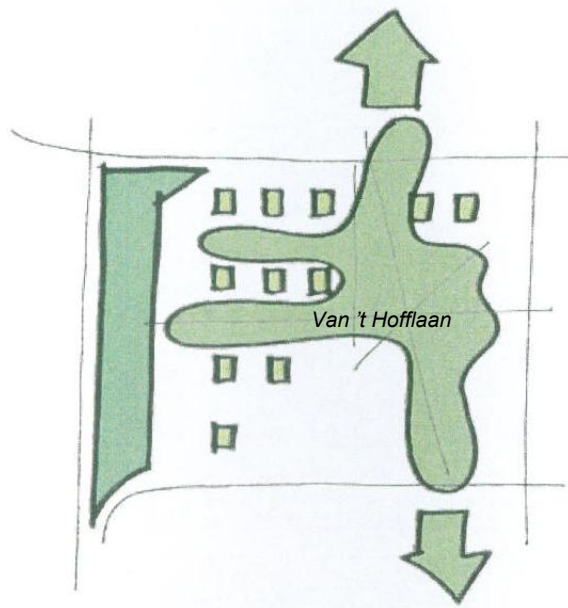
Deelgebieden in Tuindorp Frankendaal

I. Zone Middenweg

Deze zone langs de Middenweg is grotendeels voor de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de Middenweg, een van de belangrijkste wegen van de oorspronkelijke polderverkaveling van de Watergraafsmeer. Door het toepassen van het principe van het gesloten bouwblok zijn hier binnenterreintjes aanwezig die overwegend groen van karakter zijn. Door de architectuur en de oriëntatie van de bebouwing is dit deel onderscheidenlijk aan de rest van het plangebied.

II. Centrumgebied / Robert Kochplantsoen

In het centrum van het plangebied, inclusief het verzorgingstehuis Ingenhouszhof aan de Van 't Hofflaan, is sprake van grote open en groene ruimten. Langs deze open ruimten bevinden zich losse bouwelementen van uiteenlopende massa, ontwerp en oriëntatie. Hier bevinden zich verschillende voorzieningen die op buurtniveau functioneren, w.o. een kerk en basisschool. De combinatie van groene ruimtes, de centrale ligging in de wijk en de aanwezigheid van buurtvoorzieningen / openbare gebouwen met collectieve ruimten, maakt het gebied tot een verblijfsgebied en parkachtig "publiek domein".



Schematische weergave Groen assenkruis

Het centrumgebied loopt in de zuidoostelijke hoek over in het Robert Kochplantsoen en via de karakteristieke groene profielen en groene hoeken in de hoven. Hierdoor is een groene as aanwezig die zoals aangegeven in paragraaf 2.2.1. De Nieuwe Ooster met de wijk en park Frankendaal verbindt. In combinatie met het groene profiel van de Van 't Hofflaan is een "groen assenkruis" te onderscheiden, één van de landschapsarchitectonische waarden van de wijk.

III. Noordelijk deel

Het noordelijk deel van het plangebied kenmerkt zich door de typische haken- of hovenverkaveling. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen, plat afgedekt. De duplexmaatregel uit de wederopbouwperiode is in veel gevallen nog steeds niet opgeheven.

De vrij gesloten voorgevels zijn opgebouwd uit gasbetonnen gevelplaten op een zwarte plint. De overgang tussen de woningen wordt gemarkeerd door een gemetselde schoorsteen. De achtertuinen van de woningen worden van elkaar gescheiden door een heg of een schutting. De binnenhoven zijn ontsloten en bieden een intiem karakter. De oorspronkelijke gedachte van het versmelten van privégroen met het openbaar groen is enigszins teniet gedaan door verdichten van beplanting en het verdwijnen van speelplekken.



Oorspronkelijk en huidig beeld hoven



Woningblokken Van Schaik, strokenbouw

IV. Zuidelijk deel

In het zuidelijk deel komen bouwblokken in de meer traditionele strokenverkaveling voor. Tussen de Pekelharingstraat en het Robert Kochplantsoen bevinden zich acht woningstroken met etagewoningen die in betrekkelijk gave conditie verkeren. Deze stroken zijn ontworpen door J. van Schaik (1950). De meest westelijk gelegen bouwstroken tussen de Pekelharingstraat en de Maxwellstraat verkeren in bouwtechnisch matige staat. De typerende hakenstructuur van het noordelijk deel komt hier niet voor: de woningen zijn in strokenbouw gerealiseerd. Het zuidelijk deel is steniger van aard dan het noordelijk deel, maar beschikt toch over een groen karakter door de voortuintjes en de laanbomen.

V. Darwinplantsoen / Maxwellstraat

Langs het Darwinplantsoen bevindt zich een strook eengezinswoningen bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De zorgvuldig ontworpen woningen staan op een bijzondere verkaveling. De tuinen versmallen zich naar achteren toe en lopen over de volle diepte van de strook door. Alle garages konden daardoor aan de Maxwellstraat worden gesitueerd. Door deze verkaveling verspringen de woningblokjes aan de Maxwellstraat en het Darwinplantsoen ten opzichte van elkaar en hebben ook de woningen aan de Maxwellstraat uitzicht op het Darwinplantsoen. Deze langwerpige groen strook schermt de wijk af van de (drukke) Gooiseweg.

Waardevolle elementen in Tuindorp Frankendael

Resumerend is binnen het plangebied een aantal waardevolle elementen te onderscheiden. Het gaat hierbij behalve om architectonische aspecten vooral om stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische aspecten. De cultuurhistorische effectrapportage van het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam uit 2002 en de “vooraanwijzing” door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten uit 2006 sommen deze samengevat op:

- Tuindorp Frankendael is een uniek verkavelingsexperiment dat de basis vormde voor de Moderne hovenverkavelingstraditie in de uitleg van de stad in de periode 1945-1980; het hovenprincipe is toegepast in alle grote uitbreidingsgebieden tot en met De Banne-Noord en Holendrecht.

- Tuindorp Frankendaal is een betrekkelijk gaaf ensemble. Basis voor de kwaliteit van het ensemble is de reeks hoven. Deze kennen een uitgesproken en optimistische architectuur, een ontspannen verkaveling en een uitgekiend beplantingsschema. Kleine variaties in de opzet van de hoven leiden tot betekenisvolle verschillen tussen de hoven onderling en tussen de straten. Daarnaast kent het tuindorp fraaie interne open ruimten en bijzonder vormgegeven voorzieningen (Koningskerk, dubbele H-school), die het publiek domein binnen het tuindorp articuleren en relaties leggen met de omgeving. Met name de dubbele H-school (het gebouw van de voormalige Prof. P. Zeemanschool aan de Lorentzlaan / Pieter Zeemanlaan) vertegenwoordigt in aansluiting op de voornoemde hoven een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het is het enige overgebleven exemplaar van een reeks van semipermanente H-scholen in Amsterdam. De 'H' heeft betrekking op de vorm van de school, waarbij vleugels parallel ten opzichte van elkaar liggen, gekoppeld door een verbindingsdeel. Opvallend is dat de lokalen niet aan een gang liggen, zoals gebruikelijk, maar achter elkaar door zijn geschakeld. Leerlingen kunnen zo optimaal genieten van licht, lucht en ruimte, hetgeen een gezonde leeromgeving creëert. Deze nieuwe schoolplattegrond markeert een sleutelmoment in de bouwgeschiedenis van Nederlandse scholen en heeft model gestaan voor veel scholen elders in Nederland.

De waarden concentreren zich wat betreft woningarchitectuur, verkaveling en beplanting in het noordelijk deel van het Tuindorp. Wat betreft de open ruimten en de architectuur van voorzieningen concentreren de waarden zich in en rond het centraal gelegen assenkruis gevormd door de Van 't Hofflaan, de Pieter Zeemanlaan en het Robert Kochplantsoen, met de verbindingen naar Park Frankendaal, Nieuwe Oosterbegraafplaats, Huygensplein en Darwinplantsoen. In het zuidelijk deel ligt een verkaveling met open bouwblokken, een minder waardevol ensemble met een combinatie van hoven en stroken en een in de loop der tijd uit zijn krachten gegroeid ouderencomplex (voormalig Tabitha nu Amstra / verzorgingstehuis Ingenhouszhof). Het complex is architectonisch arm en matig op zijn omgeving georiënteerd.

Architectonische waarde hebben de bouwblokken in het noorden van Merkelbach en de woningblokken van Van Schaik in het zuiden.

2.2.3 Functionele structuur

Wonen

De voornaamste functie in het gebied is de woonfunctie. In met name het noordelijk deel van het plangebied zijn dit nog voornamelijk duplexwoningen in de sociale huursector. Ook elders in het plangebied domineert de goedkope huurwoning welke voornamelijk in bezit zijn van twee grote woningstichtingen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig: het verzorgingstehuis Ingenhouszhof (voorheen Tabitha) aan het Ingenhouszhof 15, de zorginstelling het Willem Dreeshuis aan de Hugo de Vrieslaan 65 (hiervoor zijn plannen voor herontwikkeling, zie paragraaf 4.3), de Koningskerk (met dienstwoning) op de hoek Van 't Hofflaan-Pasteurstraat en de dubbele H-school (Lorentzlaan 71-75). Verder heeft Mentrum een ouderenkliniek aan het Robert Kochplantsoen. De wijkpost voor ouderen Watergraafsmeer en de stichting Wijkopbouworgaan Watergraafsmeer

bevinden zich aan de Hugo de Vrieslaan 1-7. Aan de Lorentzlaan zijn in de dubbele H- School twee kinderopvangcentra gevestigd.

Beide genoemde zorginstellingen bieden ruimere faciliteiten aan die in meer of mindere mate gerelateerd zijn aan de zorg. Het Willem Dreeshuis heeft een restaurant en bezorgt maaltijden in de buurt (ook aan mensen zonder zorgindicatie). Er is een ontmoetingsruimte waar kleinschalige activiteiten plaatsvinden. Er zijn een huiswinkel, een huisbus, een wasserette, kapper en pedicure. In het verzorgingstehuis Ingenhouszhof zijn een winkel, een restaurant met keuzemenu, pedicure, kapsalon, internet, fitness, café/bar aanwezig. Deze voorzieningen en activiteiten zijn ook toegankelijk voor buurtbewoners.

Detailhandel, dienstverlening, horeca en kleine bedrijvigheid

Het blok aan de Ingenhouszhof - Van 't Hofflaan in het centrum van het plangebied is een complex bestaande uit winkels, bedrijfsruimtes en bovenwoningen. De winkels binnen het plangebied fungeren vooral op buurtniveau. Deze locatie zal worden herontwikkeld (zie ook paragraaf 4.3). Ook het Robert Kochplantsoen 34-48 is een kleine concentratie van buurtwinkels en bedrijfsruimten aanwezig.

Er zijn meer dan 100 bedrijfjes en zelfstandig ondernemers gevestigd in de wijk. Veel daarvan zijn onzichtbaar omdat ze zich achter de voordeur van de woningen bevinden. Het kan dan gaan om organisatieadviseurs, financieel adviseurs, modeontwerpers, kunstenaars, arbeidsbemiddelaars, klussers, maar ook de marktkoopman en de taxichauffeur. Er is een praktijk voor fysiotherapie aan de Van 't Hofflaan, een apotheek aan de Hugo de Vrieslaan en een praktijk van oefentherapeuten aan de Pasteurstraat. Momenteel zijn er aan de Van 't Hofflaan een tandprothetische praktijk, een lijstenmaker, een adviesbureau voor technische installaties, een cateringbedrijf, hand- en voetverzorging, een "buurtsuper" of kruidenier en een pizzabezorging gevestigd, aan het Robert Kochplantsoen een kledingreparatiebedrijf, een viswinkel, een bedrijf voor chemisch reinigen en aan de Ritzema Bosstraat een bedrijf voor timmerwerk. Langs de Middenweg bevinden zich een tweetal horeca voorzieningen (restaurant / eetcafé en een restaurant met zalenverhuur). Aan de Kruislaan bevindt zich een balletstudio. Aan de Middenweg 144 bevindt zich een prostitutiebedrijf. Op een tweetal plaatsen is in het plangebied detailhandel gevestigd in de openbare ruimte (twee bloemenkiosken). Deze bevinden in en vlakbij het Robert Kochplantsoen.

Recreatieve elementen

De sport- en speelvoorzieningen bevinden zich voornamelijk in het centrum gebied, in de collectieve ruimtes die grenzen aan de openbare gebouwen. Hier bevinden zich onder meer tennisvelden en een voetbalveld. Het Darwinplantsoen en het Robert Kochplantsoen fungeren vooral als recreatief park. Verder zijn verspreid over de wijk speeltoestellen te vinden.

Groen

Naast de grote structurerende groenelementen (Darwinplantsoen, Robert Kochplantsoen) zijn de hoven in het noordelijk deel groen ingericht, en vallen verder de groene straatprofielen van de wat grotere straten (de Van 't Hofflaan, Maxwellstraat, Hugo de Vrieslaan) op. De benedenwoningen hebben meestal een privétuintje, direct grenzend aan de hof of aan een straatje of groenstrook en zijn

visueel onderdeel van de openbare ruimte. De zone rond de Middenweg is steniger van aard; het groen is minder zichtbaar maar wel aanwezig in de binnenterreinen van de gesloten bouwblokken.

Monument(en)

Zoals aangegeven heeft het Rijk monumentale status toegekend aan enkele huizenblokken, (openbaar) groen en speelplaatsen en de dubbele H-school in het noordelijk deel.

2.2.4 Verkeer²

In "Buurtfoto's 2009" van het (voormalige) stadsdeel Oost-Watergraafsmeer is de huidige verkeerssituatie in de buurt Jeruzalem beschreven. Hieruit is op te maken dat Jeruzalem tot de meest verkeersveilige buurten in het stadsdeel behoort. De bewoners geven zelf aan zeer weinig overlast van verkeer te hebben. Ze vinden ook dat die overlast de afgelopen jaren nog minder is geworden.

De buurt ligt binnen een rechthoek van gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/h. De buurt zelf is in zijn geheel een 30 km/h-zone. De diverse aansluitingen op de 50 km/h wegen en de verkeersluwe inrichting van de buurt, maken dat doorgaand verkeer in de buurt nauwelijks aanwezig zal zijn. Dit verklaart ook dat de buurtbewoners de geringe overlast van het verkeer ervaren. De buurt ligt alleen aan de oostzijde aan een drukke weg, namelijk de Middenweg. De buurt is van de Gooiseweg gescheiden door een brede groenstrook. De Hugo de Vrieslaan is ook een relatief drukke weg.

2.2.5 Water

De wijk wordt aan drie zijden omgeven door water. Parallel aan de Hugo de Vrieslaan loopt de Molenwetering. Verder naar het noordwesten loopt de Molenwetering door, evenwijdig aan het Archimedesplantsoen en de Max Planckstraat. Langs de Gooiseweg en de Kruislaan loopt een sloot. In het gebied ligt ook drainage. Deze ligt evenwijdig aan de grote wegen rond het gebied (Kruislaan, Maxwellstraat, Middenweg).

² Bron: Verkeersonderzoek Tuindorp Frankenlaan / Jeruzalem - Verkeerscirculatie en parkeren; Goudappel Coffeng; kenmerk SD)009/Fdf/; d.d. 14 mei 2009

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.

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).

Ontwikkelingen conform bovenstaande optie 1, 2 of 3

Binnen het plangebied is sprake van een aantal ontwikkelingen die in een fase verkeren waarin ze voldoen aan de hiervoor beschreven optie 1. Dit bestemmingsplan voorziet daarom in die ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden in navolgend hoofdstuk 4 beschreven.

3 Ontwikkelingen tuindorp Frankendael

3.1 Inleiding

Aanleiding, voortraject, besluitvorming

Al een aantal jaren wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan voor de wijk Tuindorp Frankendael. Reeds in de jaren negentig viel de slechte bouwtechnische staat en de geringe oppervlakte van enkele woningen op. Diverse plannen en voorstellen zijn door meerdere partijen ontwikkeld, maar tot een uitvoering is het tot op heden nog niet gekomen.

In het voorjaar van 2008 heeft het stadsdeel gekozen voor een meer integrale aanpak waarbij naast het stadsdeel ook de centrale diensten Bureau Monumentenzorg en Archeologie (BMA), dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), het Ontwikkelings- en Grondbedrijf (OGA), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de woningbouwverenigingen Rochdale en de Key, het Willem Dreeshuis, alsmede belangenorganisaties zoals buurtbeheergroep Jeruzalem, de Ouderen Advies Raad en bewoners betrokken zijn. In 2008 is een ontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herinrichting van dit gebied waar een inspraakprocedure op gevoerd is. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen die verwerkt zijn tot een definitief stedenbouwkundig plan (SP) dat nu met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt (zie paragraaf 4.2).

3.2 Stedenbouwkundig plan Jeruzalem

3.2.1 Inleiding

De basis voor de in dit hoofdstuk beschreven ontwikkelingen is gelegen in het stedenbouwkundig Plan Jeruzalem (SP), opgesteld door Jeruzalem Karres & Brands en de architecten van bureau HVDN. Op 22 juni 2009 heeft de deelraad ingestemd met het SP. Het definitieve SP kent een aantal wijzigingen ten opzichte van het concept SP, welke zijn doorgevoerd naar aanleiding van een inspraakprocedure (zie hoofdstuk 8.2).

De benaming Jeruzalem is terug te voeren op het deelgebied van Tuindorp Frankendael dat in de volksmond Jeruzalem wordt genoemd. Het stedenbouwkundig plan ziet evenwel ook toe op het grotere geheel waar Jeruzalem deel vanuit maakt.

Het stedenbouwkundig plan is aan inspraak onderhevig geweest en vormt samen met de gemeentelijke grondexploitatie de basis voor het Investeringsbesluit dat uiteindelijk door de centrale stad en het Plaberum³ genomen is. Daarnaast dient het als basis voor dit bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Voor de volledige beschrijving van het plan wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan Jeruzalem d.d. mei 2009.

3.2.2 Kernopgave voor Tuindorp Frankendael / Jeruzalem

De geformuleerde kernopgave is: *de monumentale, kleinschalige en groene sfeer van de wijk te behouden zonder dat de moderniseringsopgave belemmerd wordt. Voorop staat behoud van het tuindorpkarakter en de unieke verkaveling en karakteristieke*

³ Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen

inrichting van de openbare ruimte. Het groen in de buurt zal verder verstekt moeten worden en ook de verbinding met het omliggende groen van park Frankendael en de Nieuwe Ooster Begraafplaats, het Darwinplantsoen en het winkelcentrum aan de overzijde van de Middenweg moet worden verbeterd. Belangrijk uitgangspunt is voorts het aantal woningen in het plan tenminste gelijk te houden aan het huidige aantal woningen.

Binnen het stedenbouwkundig plan kunnen drie aspecten worden onderscheiden waarmee invulling gegeven wordt aan deze opgave, namelijk:

- Restauratie zes monumentale hoven (hoven A t/m F);
- Herinrichting openbare ruimte (verkeer, openbaar groen);
- (Her)ontwikkelingslocaties (blok/hof G-H, blok/hof I, blok/hof J-K-L, blok M, Blok N, Brede school).

Deze aspecten worden verder uitgewerkt op basis van een aantal beleidskaders, welke als bijlage bij het SP zijn opgesomd. Deze kaders worden, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, uiteengezet in hoofdstuk 4.

Op onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige visie in zijn geheel verbeeld, met daarin de te onderscheiden deelprojecten (aangeduid met letters) en de bestaande bebouwing die niet verandert (donker grijs). In deze visie wordt uitgegaan van een centrumgebied dat gekarakteriseerd wordt door een centrale groene ruimte waar omheen losse solitaire gebouwen staan met een (semi) openbaar karakter. Voor de hoven geldt dat de hovenstructuur grotendeels behouden blijft en in het zuidwestelijke deel zelfs wordt uitgebreid ten gunste van de aldaar nu aanwezige kamverkaveling. Dit laatste om een grotere stedenbouwkundige eenheid te verkrijgen tussen het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het plangebied.

3.2.3



Stedenbouwkundig plan Jeruzalem (SP, mei 2009)

Doelstelling van dit bestemmingsplan

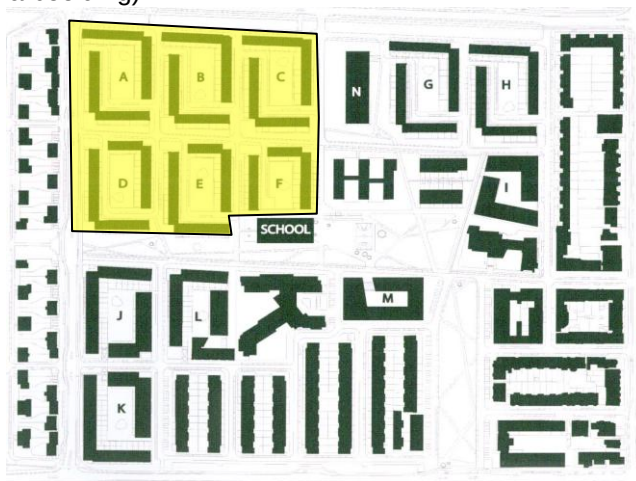
In navolgende samenvatting van het stedenbouwkundig plan wordt kort ingegaan op de eerste twee aspecten (renovatie en herinrichting openbare ruimte), maar de nadruk ligt op het laatste aspect: de (her)ontwikkelingslocaties. Voor de eerste twee aspecten geldt namelijk dat het bestemmingsplan relatief eenvoudig op de geformuleerde uitgangspunten voor deze aspecten toegesneden kan worden omdat het huidige geldende planologisch-juridisch regime voor de restauratie van de zes monumentale hoven en de maatregelen in de openbare ruimte in de basis niet veranderd hoeft te worden. Dit zijn opgaven die op grond van het huidige geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3) grotendeels al mogelijk zijn. Hetzelfde geldt voor de nieuwbouw van de Brede school Daltonschool de Meer aan de Bakhuis Roozeboomstraat - Pieter Zeemanlaan, waarvoor de bouw op grond van een projectbesluit mogelijk is. De aspecten worden wel in onderstaande tekst benoemd omdat ze integraal onderdeel uitmaken van de totaalvisie op het gebied zoals verwoord in het SP. Het derde aspect, de (her) ontwikkelingsopgave bestaat uit meerdere deelprojecten, te weten:

- Herontwikkelen nieuwe Willem Dreeshuis / herontwikkelen Ingenhouszhof (blok M);
- Herontwikkeling bestaande locatie oude Willem Dreeshuis (blok N);
- Nieuwbouw Brede school (is reeds mogelijk op basis van projectbesluit);
- Herontwikkeling hoven noordoosthoek (blok G-H) en ontwikkelen hoven zuidwesthoek (blok J-K-L);
- Herontwikkeling blok Pasteurstraat- Lorentzlaan- Glauberweg (blok I).

Behoudens deelproject 3 (reeds projectbesluit voor verleend), geldt voor deze deelprojecten dat ze binnen het geldend juridisch-planologisch regime niet mogelijk zijn en daarom voor dit bestemmingsplan als ontwikkeling beschouwd worden. In paragraaf 4.3 wordt achtereenvolgens de programmatische opgave en aanleiding en inhoud van deze deelprojecten beschreven die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.2.4 Restauratie zes monumentale hoven Jeruzalem (blok A t/m F)

De zes monumentale hoven in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied vormen een substantieel deel van het deelgebied “Jeruzalem” (zie navolgende afbeelding).



Opgave 1: Restauratie 6 hoven (blok A t/m F)

Deze woningen verkeren momenteel in bouwtechnisch matige staat. Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven bezitten de huizen architectonische waarde en zijn het gehanteerde ontwerpprincipes ten aanzien van de stedenbouw (hovenstructuur) en het groen tevens van waarde. Om deze reden zijn de huizenblokken aangewezen tot Rijksmonument en worden daarnaast gerestaureerd. De buitenschil wordt gereconstrueerd naar het oorspronkelijke ontwerp en de woningen worden ingrijpend voor een langere periode (duurzaam) aangepakt. Bij deze aanpak kunnen de woningen ook goed geïsoleerd worden. Ingezet wordt op het “ontduplexen” van (een deel van de) woningen. De huidige duplexwoningen zijn te klein en moeten vergroot worden om te voldoen aan de moderne kwaliteitseisen. Dat kan door twee duplexwoningen samen te voegen tot één. Dit betekent dat het aantal woningen in dit deel van het plangebied ongeveer halveert. Uitgangspunt is dat het aantal woningen in het gehele plangebied niet afneemt. Het verlies aan woningen door het samenvoegen van duplexwoningen wordt daarom op de herontwikkelingslocaties (zie paragraaf 4.3) gecompenseerd.

Voor de (her)inrichting van de hoven worden de originele principes van ontwerper Mien Ruys gevolgd (zie paragraaf 2.1). Niet letterlijk, maar wel als vertrekpunt. Herinrichting vindt verder plaats in overleg met omwonenden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan zijn de huidige duplexwoningen op de verbeelding aangegeven met bouwvlakken. De bouwvlakken en bouwhoogten van de woningen veranderen niet. Dit betekent dat de bouwvlakken en de huidige bouwhoogten (6m) met het nieuwe bestemmingsplan wederom worden vastgelegd. Voor de tuinen geldt dat het huidige bestemmingsplan geen bijgebouwen, uit- of aanbouwen toestaat omdat met name hier het groen van de tuinen bepalend is voor de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van Jeruzalem. Dit wordt dan ook in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. *Omdat de blokken zijn aangewezen als Monument zijn er ook geen bouwvergunningvrije bouwwerken mogelijk in de tuinen.*

3.2.5 Herinrichting openbare ruimte (verkeer, groen en recreatieve voorzieningen)

Groen en recreatieve voorzieningen / centrale parkzone

Een belangrijk onderdeel van het SP is de herinrichting van de openbare ruimte. Het SP geeft beeldkwaliteitsrichtlijnen voor die herinrichting. Omdat de gemeente grotendeels eigenaar is van de gronden, kan de gemeente voldoende sturing geven aan de herinrichting en zal ze daarbij de geformuleerde beeldkwaliteitsrichtlijnen van het SP in acht moeten nemen. Voor het bestemmingsplan kan volstaan worden met een korte weergave van de visie op de plannen.

Van groot belang voor het plangebied is de centrale parkzone. De centrale groene ruimte in het plangebied kent geen formele begrenzingen maar loopt door in het Robert Kochplantsoen en, via de voor Tuindorp Frankendael zo karakteristieke groene profielen en groene hoeken, tot in de hoven. Hierdoor ontstaat een ‘groen assenkruis’, een cultuurhistorisch en landschapsarchitectonisch waardevol gegeven (zie paragraaf 2.2.2). Het stadsdeel wil dit versterken. In het SP is gekozen voor een groene en ontspannen inrichting van dit centrale gedeelte. Hierdoor wordt het huidige, alom geprezen, groene karakter versterkt en ontstaat een nog sterkere verbinding met de grotere groengebieden (park Frankendael, Darwinplantsoen, de Nieuwe Ooster). De inrichting moet sober en ruimtelijk worden: geen afgesloten plekken maar vooral gras

en bomen met voetpaden. In het midden, bij de scholen en het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M) liggen verschillende voorzieningen, los in het gras. Het zijn onder meer een groot speelplein annex basketbalveld voor de Brede school, speelvoorzieningen voor kleinere en grotere kinderen maar ook voor volwassenen zoals een jeu de boulesveld.

In het centrale groengebied komen openbare functies voor jong en oud. De belangrijkste functie is het schoolplein van de nieuwe Brede school. Het schoolplein is buiten schooluren openbaar toegankelijk en heeft daarmee een belangrijke functie voor de buurt. Het schoolplein krijg daarmee een dubbelfunctie als zowel schoolplein als speelplein voor de buurt.

Herinrichting / verplaatsing van de asfalttennisvelden aan de Van 't Hofflaan in de nieuwe groene ruimte wordt vanwege de huidige omvang en uitstraling door de benodigde hekken wenselijk geacht. In het najaar 2009 zijn in opdracht van het stadsdeel middels een vragenlijst de wensen van de bewoners Tuindorp Frankendael geïnventariseerd over het behoud en de evt. nieuwe locatie van de tennisvelden. Meer dan 60% van de mensen die de vragenlijst hebben ingevuld gaven aan dat ze voor het behoud op de huidige locatie waren. Het DB heeft op 8 december 2009 besloten onder andere naar aanleiding van de resultaten van de vragenlijst om bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan 'Jeruzalem' met betrekking tot de beoogde verplaatsing van de bestaande tennisvelden één van de twee bestaande tennisvelden op te nemen in de verdere uitwerking van de plannen voor de centrale ruimte in Jeruzalem.

Verkeer

In de loop der jaren is de weginfrastructuur in de wijk meer en meer aangepast aan de grotere aantallen auto's in de wijk. Op een aantal plekken is een onnodig breed asfaltprofiel overgebleven. Dat is tegenstrijdig met het idee om de wijk weer een groen tuindorpkarakter terug te geven met groene verbindingzones. Belangrijk onderdeel van het SP is het weer helder maken en eenduidig maken van de verkeersstructuur met zo veel mogelijk ruimte voor groen. Het wegprofiel van de Van 't Hofflaan wordt daartoe versmald ten gunste van een groene invulling. De Van 't Hofflaan en de Lorentzlaan worden ingericht voor eenrichtingverkeer, hetgeen ook een veiliger situatie creëert ter plaatse van de nieuwe Brede school. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groener profiel, zowel aan de Van 't Hofflaan als de Lorentzlaan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het oorspronkelijke tuindorpkarakter van de wijk. Nog een voordeel is dat de Glauberweg deels overbodig wordt in het nieuwe verkeerscirculatieplan en afgesloten kan worden voor autoverkeer. Zodoende is ook voor dit deel een meer groene, tuindorpachtige inrichting mogelijk. Hoofddoel bij de ideeën over de verkeerscirculatie zijn het voorkomen van onnodig autoverkeer in de hoven en dwars door het centrale groene ruimte door een eenduidige en duidelijke verkeerscirculatie en meewerken aan versterking van de monumentale aspecten van de wijk door een betere inrichting.

Consequenties voor bestemmingsplan

De gewenste herprofilering van de verkeers- en groenstructuur is doorvertaald in de bestemmingen "Verkeer" en "Groen". Het SP (zie paragraaf 3.2.2) is leidraad voor de keuze "Groen" of "Verkeer". Uitgangspunt is dat het structurerend groen binnen de bestemming "Groen" is gebracht. De diverse geplande groenvoorzieningen,

speelplaatsen, fiets- en wandelpaden en dergelijke kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd. Ook de Glauberweg is binnen de bestemming “Groen” gebracht, deze wordt immers afgesloten voor autoverkeer.

De doorgaande wegen met trottoirs en bermen die niet tot het structurerend groen behoren zijn binnen de bestemming “Verkeer” gebracht. Daarbij zijn de wegprofielen van het SP uitgangspunt. Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen”. Deze moeten worden gerealiseerd binnen de bestemming “Verkeer”. Binnen de bestemming “Verkeer” mogen overigens ook groenvoorzieningen aanwezig zijn, zodat het stadsdeel enige flexibiliteit heeft bij de uitvoering en inrichting van de openbare ruimte.

Dubbelgebruik schoolplein/openbaar speelplein met recreatieve voorzieningen bij Brede School

Het schoolplein maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur in de wijk zoals verwoord in het SP (zie elders in paragraaf 4.2). Het plein is daarom binnen de bestemming “Groen” gebracht. Binnen deze bestemming kunnen verschillende voorzieningen worden gerealiseerd, zoals speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. Het stadsdeel dient bij de herinrichting rekening te houden met de beeldkwaliteitrichtlijnen van het SP. Ten aanzien van het dubbelgebruik van het speelplein (enerzijds als schoolplein, anderzijds als speelplein voor de buurt) is ter plaatse van het schoolplein van de Brede School een specifieke aanduiding “maatschappelijk” opgenomen binnen de bestemming “Groen”. Binnen deze aanduiding is het mogelijk de gronden zowel als schoolplein als speelplein met recreatieve voorzieningen (zoals een tennisveld) te gebruiken.

3.3 Specifieke herontwikkelingslocaties

3.3.1 Inleiding

In het SP wordt een programmatische opgave geformuleerd die met behulp van de diverse herontwikkelingslocaties invulling krijgt. Tegelijk kunnen met de herontwikkeling van specifieke beleidsdoelstellingen gehaald worden (zie hoofdstuk 4). Tot slot wordt met de herinvulling de cultuurhistorische waarden van het plangebied versterkt. In onderstaande paragraaf wordt allereerst de programmatische opgave weergegeven waarna de uitwerking daarvan in deelprojecten volgt. Bij die uitwerking wordt tevens duidelijk welke bijdrage het deelproject levert aan het programma alsmede aan de kernopgave van het SP: *de monumentale, kleinschalige en groene sfeer van de wijk te behouden zonder dat de moderniseringsopgave belemmerd wordt.*

3.3.2 Programmatische opgave

Programma Wonen

Voor het woonprogramma is gezocht naar het midden tussen het bedienen van de huidige bewoners en hun woonwensen (waaronder hun wens tot terugkeer), de monumentale waarde van het tuindorp Frankendael, de mogelijkheden van het toekomstige woonmilieu en doelstellingen uit de woonvisie van het stadsdeel (zie paragraaf 4.2.15).

Het streven is om het aantal woningen in het plan tenminste gelijk te houden aan het huidige aantal woningen. Er is immers een tekort aan woningen in de stad. Gekoppeld

aan de algemene voorwaarde van bewonersdraagvlak voor het plan, ligt er een belangrijk middel bij de woningstichting in het bieden van een terugkeergarantie aan bewoners om dit draagvlak te verwerven. De terugkeergarantie geldt alleen voor huurders die voor 1 juli 2006 een vast huurcontract hadden (zie ook sociaal plan). Huurders na deze datum hebben geen recht op terugkeer. De woningstichting heeft deze toezegging aan bewoners ook gedaan. De bestaande woningen op de herontwikkellocaties zijn zeer klein en moeten aanzienlijk groter worden, willen zij weer voldoen aan hedendaagse kwaliteitwensen van woningzoekenden. Bovendien leidt de wens tot ontduplexen van (een deel van) de woningen in de hoven in Jeruzalem ertoe dat het aantal woningen aldaar afneemt (zie paragraaf 4.2.4). Dat betekent dus (elders) verdichten, ofwel meer oppervlakte terugbouwen. Dit kan door huidig groen te bebouwen of door hoger te bouwen. Voor de tweede optie is gekozen omdat juist aan het groen in de wijk een grote waarde wordt gehecht. In de bestaande situatie is het aantal woningen op de herontwikkelingslocaties circa 495-500. Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 510-515 woningen. Het aantal woningen blijft in orde van grootte dus ongeveer gelijk.

Huur en koop

De opgave ten aanzien van het aandeel betaalbare huurwoningen wordt in het SP als volgt geformuleerd: Handhaven van tenminste 30% betaalbare huurwoningen van de aan te pakken woningen. Indien noodzakelijk zal het percentage worden verhoogd voor bewoners met een terugkeergarantie.

Grote gezinnen

Momenteel wonen er in het plangebied geen grote gezinnen (huishoudens met tenminste vijf personen). Het realiseren van grote, betaalbare huurwoningen (tenminste 100 m² gbo) is voor de terugkeergarantie dan ook niet nodig. Wel wonen er elders binnen het stadsdeel honderden grote gezinnen te krap. Daarom is in de woonvisie (zie paragraaf 4.2.15) ook gekozen voor bijzondere aandacht voor deze groep. Het woonmilieu in tuindorp Frankendael is met al het groen en met woningen in de laagbouw bijzonder geschikt voor deze grote gezinnen. Tegelijkertijd betekent dit dus wel dat deze gezinnen hun huidige buurt moeten verlaten. Deze keuze wordt niet vaak door grote gezinnen gemaakt. In het SP wordt daarom een behoudende opgave neergelegd voor grote, betaalbare woningen van ongeveer 20.

Programma zorg

De terugkeergarantie stelt ook eisen aan de typen woningen die in het plan gemaakt worden. Voorwaarde bij terugkeer is immers dat de woning passend is bij het huishouden. Een alleenstaande komt niet in aanmerking voor een grote, sociale woning. Om gestalte te geven aan de terugkeergarantie voor bewoners moet de woningstichting dus haar programma afstemmen op de terugkeerders. Er zijn veel senioren onder de terugkeerders, dus ligt het voor de hand een substantieel aantal zorgwoningen te realiseren. Dit gaat vervolgens naadloos samen met één van de hoofdkeuzes in de woonvisie: de keuze voor mensen die willen wonen met zorg (zie paragraaf 4.2.15). In het stadsdeel moeten binnen de stedelijke opgave zogenaamde onzelfstandig geclusterde woningen (betaalbare huur), zelfstandig geclusterde woningen, rolstoeltoegankelijke woningen (rowo) en aanpasbaar gebouwde woningen worden gerealiseerd. Dit zijn dan per definitie allemaal woningen in het betaalbare huursegment, met uitzondering van de aanpasbaar gebouwde woningen die zowel huur als koop kunnen zijn.

Het SP gaat uit van ongeveer 75 zelfstandig geclusterde woningen (met zorg op afroep) en 25 onzelfstandig geclusterde woningen.

Het stadsdeel heeft daarnaast ook nog een kleine opgave voor het realiseren van woningen die specifiek geschikt zijn voor mensen die 24 uur per dag aan een rolstoel zijn gebonden. Voor hen wil het stadsdeel in de grotere projecten per project een klein aantal rolstoeltoegankelijke woningen (rowo's) realiseren. Het stadsdeel denkt daarbij aan 3 rowo's in de wijk.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De geformuleerde opgaven ten aanzien van wonen en zorg zullen moeten passen binnen de bestemmingsomschrijving van de planregels voor Wonen en Maatschappelijk.

Woonservicezone (blok M)

Het SP voor Jeruzalem biedt mogelijkheden tot het realiseren van een "woonservicezone". Het realiseren van woonservicezones is een door de gemeente, stadsdelen en zorginstellingen geformuleerde beleidsdoelstelling in het "Woonservicepact" (zie paragraaf 4.2.8). Belangrijke functies binnen een woonservicewijk zijn een winkelvoorziening voor de dagelijkse boodschappen binnen een straal van +/- 200 meter van de ouderenwoningen en het zorgsteunpunt. In paragraaf 4.2.8 zijn de eisen waaraan een woonservicezone moet voldoen samengevat.

Tuindorp Frankendael tezamen met Middenmeer is een woonservicewijk waarbij het kerngebied gevestigd wordt in Tuindorp Frankendael. De hierboven geschetste aantallen van zelfstandig en onzelfstandig geclusterde woningen kunnen in dit kerngebied worden ondergebracht. In het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M, zie ook paragraaf 3.3.3) wordt een nieuw servicepunt gevestigd met een zorgsteunpunt, een restaurant, een ontmoetingsruimte met mogelijkheden voor culturele activiteiten, een internetcafé, een spreekkamer en een terras. Dit servicepunt is centraal gelegen en buurtbewoners (jong en oud) kunnen gebruik maken van de faciliteiten. Er is ook ruimte voor een voorziening Gezondheidszorg onder een dak (GOED) zoals een apotheek, huisarts en fysiotherapie. Op ongeveer 5 minuten loopafstand bevindt zich het winkelcentrum Chr. Huygensplein. De bushalte en de tramhalte zijn op ongeveer 10 minuten loopafstand gevestigd.

De winkelvoorzieningen behorende bij een woonservicewijk worden centraal in de wijk gerealiseerd, namelijk in de plint van het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M). Deze winkelvoorziening kan voor de ouderen en mensen die slecht ter been zijn een functie voor de dagelijkse boodschappen hebben, voor de andere buurtbewoners blijkt hij vooral voor de "vergeten boodschappen". Door de vernieuwing van de wijk zal de bevolkingssamenstelling en de sociaal economische positie van de bewoners veranderen. Er komen meer gezinnen en meer draagkrachtige bewoners. De Daltonschool de Meer krijgt een nieuw gebouw in hetzelfde gebied, een Brede school, waardoor er haal-en-breng bewegingen zullen zijn. Hierdoor kan er draagvlak voor een paar winkels in de plint aanwezig zijn. Het Willem Dreeshuis heeft ook een huiswinkeltje dat helemaal gericht is op de behoefte van de bewoners.

Met de variatie in verpleeghuisplekken op het Ingenhouszhof, via onzelfstandig en zelfstandig geclusterde woningen in het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M) en elders in het kerngebied, naar aanpasbaar gebouwde appartementen in de sociale en koopsector, ontstaat de gewenste mix van zorgbehoefte en huur/koop. Het nieuwe Willem Dreeshuis zet bovendien in op verschillende voorzieningen voor buurtbewoners in het servicepunt. Nadrukkelijk zet het nieuwe Willem Dreeshuis de deur open voor de buurt. Weliswaar is hier geen sprake van één complex en één partij, maar wel van een compacte ruimtelijke setting.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Door het realiseren van deze voorzieningen voldoet de ontwikkeling van Tuindorp Frankendael aan de vereisten van een woonservicezone (zie paragraaf 4.2.8).

Commerciële voorzieningen / bedrijvigheid

In 2008 hebben meer dan 100 bedrijven hun vestigingsadres in de wijk Jeruzalem, zowel in de schaarse daartoe geschikte bedrijfs- of winkelruimten als in woningen (bedrijf aan huis). Hoewel deze ondernemingsgeest niet zo zichtbaar is, is hij wel degelijk belangrijk voor de wijk, vooral op sociaal/maatschappelijk vlak. In het SP voor Jeruzalem wordt daarom ook aangestuurd op tenminste het behoud van het huidige aantal vierkante meters bedrijfsruimte.

Tot medio 2007 had de begane grondverdieping van de blokken aan de Van 't Hofflaan- Ingenhouszhof (toekomstig blok M) en Robert Kochplantsoen, waarin onder andere een buurtsupermarktje, een slagerij, een groentezaak, een kapsalon, een vishandel, een stomerij, een kledingreparatiebedrijf en een bloemen- en plantenzaak en enkele kleinschalige bedrijfsruimten gevestigd waren, een buurtsteunpuntfunctie. Nu een aantal van deze zaken door diverse oorzaken vervangen zijn door andere bedrijven, wordt in mindere mate de buurtsteunpuntfunctie vervuld.

Voor de toekomstige ontwikkeling wordt op de locatie blok M wel weer een buurtsteunpuntfunctie voorzien. Deze kan zich, in aanvulling op de nabij gelegen winkelvoorziening Christiaan Huygensplein, het beste toespitsen op functies die de gewenste "woonservicezone" versterken.

In combinatie met en in aanvulling op het nieuwe zorgcentrum dat in het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M) zal worden gehuisvest wordt aan onder meer de volgende functies gedacht voor de verdere invulling van blok M: dagverzorging, restaurant/vergader- en activiteitenruimte, fysiotherapie, pedicure, huisartsen (HOED), fitness, kinderopvang en een winkel toegerust op medische artikelen. Ook een bescheiden aanwezigheid van enkele winkels in de plint wordt niet uitgesloten. Uitgegaan zal worden van flexibel te bestemmen kleinschalige bedrijfsruimte waarin de functies bedrijf, kantoor, detailhandel allen een plaats kunnen vinden. Wel met het voorbehoud dat slechts winkels die passen binnen het nader uit te werken concept van de woonservicezone in deze wijk, hier een vestigingsmogelijkheid zal worden geboden. Dit houdt verband met het overschot aan winkelmeters in het stadsdeel en de wens om de winkelfunctie van het Christiaan Huygensplein overeind te houden. Daarom wordt ingezet op een cluster van levendige functies in de plint (begane grond) van blok M met maximaal 24% bvo detailhandel, kantoren en bedrijven ten opzichte van het brutovloeroppervlak.

Aan de Ritzema Bosstraat-Ingenhouszhof (toekomstig blok M) bevindt zich een geclusterd aantal kleinschalige bedrijfsruimten in de plint. Hoewel kleinschalig, vervullen deze een rol in de grote behoefte aan kleinschalige goedkope bedrijfsruimte binnen de ring. De huidige plannen voorzien in sloop/nieuwbouw van deze locatie (blok M). Wellicht biedt de realisatie van woon-/werkruimten op andere locaties in de wijk soelaas voor een aantal van deze bedrijven.

Verspreid door de wijk, vooral op hoeken van bouwblokken, bevinden zich daarnaast nog enkele kleinschalige bedrijfsruimten die geen wijkoverstijgende functies herbergen. Deze brengen een bepaalde levendigheid met zich mee, waaraan om redenen van sociale veiligheid en levendigheid grote waarde wordt gehecht. Het SP geeft ruimte om dergelijke, flexibel te bestemmen, kleinschalige bedrijfsruimten in de plint, dan wel gekoppelde woon-/werkruimten op te nemen. In de rest van de wijk moet gelegenheid geboden kunnen worden voor kleinschalige bedrijvigheid, al- of niet door middel van woon/werk eenheden.

Consequentie voor dit bestemmingsplan:

Binnen de bestemming Wonen worden aan huis gebonden beroepen of bedrijven toegestaan (zie paragraaf 5.2.2). Daarmee wordt een mogelijkheid geboden de gewenste levendigheid in de wijk te houden. Verder wordt op enkele plaatsen in het plangebied de bestemming Gemengd-1 opgenomen (zie paragraaf 5.2.3). In de bestaande hoven in het noordelijk deel gaat dit met name om hoekpercelen. Verspreid over de wijk komen daarnaast ook afzonderlijke panden voor. Binnen de bestemming Gemengd- 1 kunnen zelfstandige bedrijfjes, detailhandel of dienstverlenende voorzieningen gerealiseerd worden, alsmede detailhandel. De wens kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren en de woon/ werk ruimten realiseren kan zodoende gestalte krijgen. De nieuwe bestemming Gemengd-2 voor het Nieuwe Willem Dreeshuis (blok M) staat eveneens tal van bedrijfsmatige functies toe, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijfjes (zie ook paragraaf 3.3.3).

Sociale, maatschappelijke en culturele voorzieningen

Het voorzieningenniveau voor sociale, maatschappelijke en culturele voorzieningen moet passen bij de wijk. Daarbij wordt rekening gehouden met het woningaanbod, de reeds aanwezige voorzieningen in de wijk, de bevolkingsopbouw en -prognoses. Dit vertaalt zich in het programma ten aanzien van zorg, de onzelfstandige en zelfstandig geclusterde woningen met zorg op afroep, de te realiseren (winkel) voorzieningen, etcetera. Aangesloten wordt op vastgestelde beleid van het stadsdeel op het gebied van het programma WMO Oost-WGM, het Meerjareninvesteringsprogramma Sociale Accommodaties, Jong Oost-WGM en het Speelruimteplan.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Hoe het programma Woon servicewijken, het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en het programma Jong-Oost WGM doorwerken in het SP en dit bestemmingsplan staat beschreven in de paragrafen 3.3.3, 4.2.8, en 4.2.13. Als gevolg van het programma WMO Oost-WGM worden onder meer aanpasbare woningen gerealiseerd, het Meerjareninvesteringsprogramma Sociale Accommodaties draagt bij aan het realiseren van diverse sociale voorzieningen in het nieuwe Willem Dreeshuis (zie paragraaf 3.3.3), en het Speelruimteplan draagt bij aan de (her) inrichting van diverse speelplaatsen in het gebied.

Brede school

Voor de basisschool de Meer geldt dat een projectbesluit is genomen voor de bouw van een Brede school in Jeruzalem. De nieuwe Brede school Daltonschool de Meer bestaat uit een 19 klassige basisschool, een gymzaal, buitenschoolse opvang en buitenschoolse activiteiten, een peuterspeelzaal en een muziekatelier dat bedoeld is voor alle basisscholen in de regio Watergraafsmeer. Het stadsdeel wil daarnaast het gebouw ook buiten de schooltijden beschikbaar stellen voor activiteiten op wijkniveau. Zie verder paragraaf 3.3.3.

Kinderdagverblijven

De beide aanwezige kinderdagverblijven in de dubbele H- school blijven behouden.

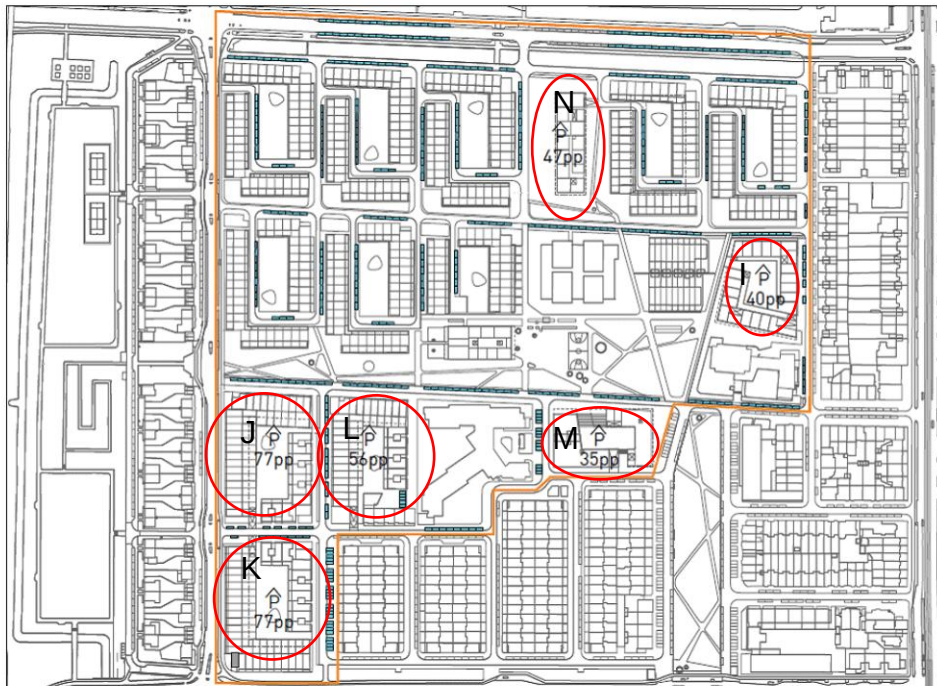
Jongerenactiviteiten

In de wijk wordt geen aparte jongerenvoorziening gerealiseerd. Indien er behoefte is aan jongerenactiviteiten zal de stichting Dynamo vanuit bestaande voorzieningen in de wijk tiener- en jongerenactiviteiten aanbieden. Gedacht wordt aan de nieuwe Brede school of een activiteitenruimte in het Willem Dreeshuis. Zie verder paragraaf 3.3.3.

Parkeren

Door een veranderende samenstelling van het woningbestand neemt de parkeervraag in het plangebied toe. Dit wordt opgevangen door het situeren van een aantal gebouwde parkeervoorzieningen. Daarbij wordt het aantal parkeerplaatsen langs de Hugo de Vrieslaan uitgebreid zodat het mogelijk is de oorspronkelijke, ruimtelijke kwaliteit van de wijk, ondanks het toegenomen autobezit, te behouden. De parkeerplaatsen zijn functioneel verdeeld zonder de karakteristieke stedenbouwkundige opzet te verstoren. Zo zijn ze zoveel mogelijk langs een zijde van de straat gesitueerd, zodat het profiel zo min mogelijk wordt verstoord en het groen continue blijft.

Uitgangspunt voor de gebouwde parkeervoorzieningen is dat deze, behalve bij de entrees ervan, niet of zo min mogelijk van buitenaf zichtbaar zijn. Bij blok I ligt de garage onder het gedeelte naast de kern en niet langs het gedeelte langs het trottoir. Bij de blokken J - L-K liggen de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het blok en zijn ze aan de voorzijde niet zichtbaar. De garage in blok M wordt geheel in het blok geïntegreerd en hiervan is alleen de entree zichtbaar. Bij blok N ligt de garage onder het blok en steekt deze maximaal 1,5 meter boven het maaiveld uit.



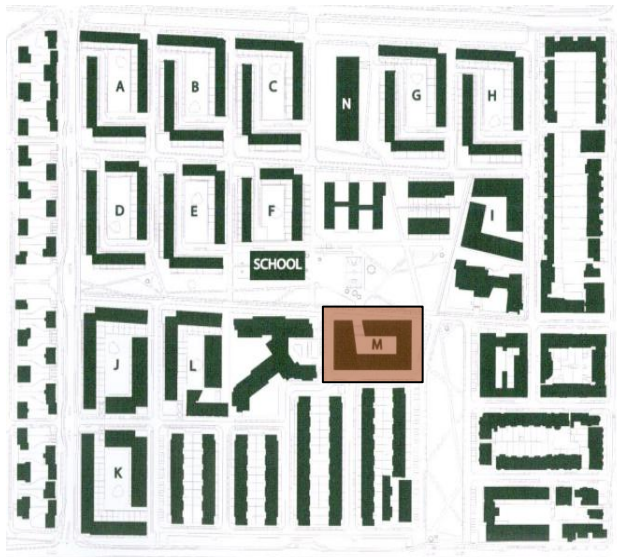
Nieuwe parkeergarages in het gebied en openbare parkeervakken

3.3.3 Uitwerken programmatische opgave in deelprojecten

Leidraad bij de ruimtelijke uitwerking in deelprojecten is dat ter compensatie van de voorziene woningaantallen en ten gevolge van het verlagen van de bebouwing aan de noord- en zuidwestkant van de wijk, gekozen is om een aantal losse gebouwen die “aan” het groen staan in het centrumgebied meer volume en dus hoogte te geven. Ruimtelijk gezien is dit een gewenste locatie voor de realisatie van een aantal hogere gebouwen. Door deze compensatie worden bovendien in feite de essentiële aspecten van de cultureel-historische waarde van de rest van de wijk behouden en versterkt.

Herontwikkelen Willem Dreeshuis (blok M)

Het huidige Willem Dreeshuis aan de Hugo de Vrieslaan 65 (t.p.v. locatie N) maakt stedenbouwkundig / architectonisch geen onderdeel van de omschreven waardevolle elementen van het plangebied. Wel hoort de zorgfunctie bij het oorspronkelijke verzorgende karakter van de “wijkgedachte”. Als zodanig is de functie dus een cultuurhistorisch waardevol gegeven. Daar komt bij dat volgens de Woonvisie (zie paragraaf 4.2.15) de behoefte naar diverse vormen van zorgvoorzieningen actueel is. Dit geldt ook voor dit plangebied. Het huidige Willem Dreeshuis kan in zijn huidige omvang niet aan al deze nieuwe vragen voldoen; tevens is het gebouw verouderd en niet van bijzonder architectonisch belang. Om deze redenen is gezocht naar een nieuwe locatie.



Nieuwe locatie Willem Dreeshuis (blok M)

Het centrumgebied heeft een inrichting waarbij losse solitaire gebouwen met een (semi) openbaar karakter en appartementengebouwen aan of op een groene ondergrond (gras) staan. Deze ruimte moet een recreatieve en sociale ontmoetingsruimte worden, onder andere door het realiseren van wijk- en doelgroep gerichte voorzieningen, zoals horeca, een fitnessruimte, maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagopvang een fysiotherapie, huisartsenpraktijk (HOED) en een kinderdagverblijf, een “woonservicepunt” en “zorgsteunpunt” en daaraan gerelateerde winkels.

Met het nieuwe Willem Dreeshuis, gepland in het centrumgebied (in voorgaande afbeelding als ‘blok M’ weergegeven), wordt deels invulling gegeven aan twee concepten: de wijk Tuindorp Frankendael als “woonservicezone”, en de vestiging van een “Akropolis” (zie paragraaf 3.3.2). Het nieuwe Willem Dreeshuis of “blok M” wordt het centrum van de wijk met voorziening en op de wijk gerichte activiteiten in de plint. Het is daarbij gewenst dat de horecavoorziening niet groter wordt dan 300m².

Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan een wens van de huidige bewoners van de wijk kleine winkelvoorzieningen te behouden. Om een dergelijke kleine winkelvoorziening succesvol te kunnen exploiteren is het, naast het hebben van een betaalbare huur, van belang om aanloop te hebben en dus om meerdere voorzieningen te clusteren. De plint van blok M leent zich daar goed voor.

Samen met de nieuwe Brede school, de kerk, de dubbele H- school en “blok N” gaat blok M het beeld in het centrum bepalen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 24 meter om een eventuele overkapping mogelijk te maken. Het gebouw mag uit maximaal 6 bouwlagen bestaan. Het binnenterrein is voorzien van de bestemming Tuin en mag tevens voorzien worden van een overkapping tot maximaal 24 meter. In het SP worden richtlijnen geven ten aanzien van de beeldkwaliteit die het gebouw en de omgeving zou moeten krijgen. Deze richtlijnen gaan deels over de architectuur van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is voor het bestemmingsplan in juridisch-planologisch opzicht niet relevant. Volstaan wordt daarom met een korte opsomming van de stedenbouwkundig / ruimtelijke richtlijnen die voor het

bestemmingsplan relevant zijn. Het concept is een centrale ontmoetingsruimte voor de wijk te creëren, door de centrale ligging in de wijk en de voorzieningen in de plint (dus op de begane grond). De buitenruimte bestaat uit een hof aan de binnenzijde, daarnaast speelt het omringende openbare gebied een belangrijke rol als buitengebied. Het parkeren ligt onder de binnenhof, deze ligt 1 meter hoger dan het omringende maaiveld. Aan de buitenzijde is de parkeergarage niet zichtbaar, de voorzieningen hebben hier een extra hoge verdiepingshoogte. De binnenhof krijgt vanwege de parkeergarage een overwegend stenig karakter met hier en daar plantenbakken met groen. Zowel de binnenhof als het trottoir kunnen ruimte bieden aan terrassen voor eventuele horecavoorzieningen. Het blok zal niet aan alle zijden 100% bebouwd worden: er moet immers een toegang komen tot de binnenhof. Niet exact is nog bekend ("op de meter nauwkeurig") waar de toegang tot de binnenhof komt. In het bestemmingsplan is er daarom voor gekozen een bouwvlak op te nemen die het gehele perceel omvat (minus het binnenterrein) en deze te voorzien van een bebouwingspercentage.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. De maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter. Het gebouw mag uit maximaal 6 bouwlagen bestaan. De buitenruimtes van het gebouw bestaan uit balkons of loggia's en steken maximaal 1,5 meter uit de gevel. Deze worden in relatie tot de totale bouwmassa van blok M, als ondergeschikte bouwdelen aangemerkt en zijn daarmee zonder meer mogelijk (toegelaten overschrijdingenregeling). Het programma voor blok M bestaat uit meerdere soorten bestemmingen. Om deze reden is de hoofdbestemming "Gemengd-2" toegekend. Binnen deze hoofdbestemming zijn de volgende bestemmingen mogelijk:

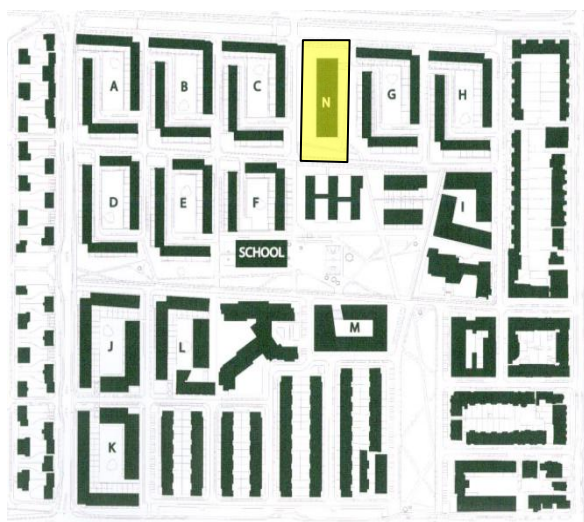
- Wonen: De functie wonen is toegestaan in de 2^e bouwlaag en hoger. Het in het SP geformuleerde programma (zie paragraaf 3.2.2) kan daarmee gerealiseerd worden.
- Maatschappelijk: de diverse beoogde maatschappelijke voorzieningen kunnen gerealiseerd worden binnen de hoofdbestemming "Gemengd-2" in de eerste bouwlaag. Binnen de definitie van maatschappelijk zijn onder meer mogelijk een huisartsenpraktijk, een kinderdagverblijf, een woonservicepunt en zorgsteunpunt en/ of dagverzorging;
- Bedrijven en kantoor: kunnen worden gerealiseerd in de eerste bouwlaag met een maximum van 150m² per vestiging. Hiermee kunnen o.m. de kleinschalige bedrijfjes en dergelijke in de plint gerealiseerd worden.
- Dienstverlening: met deze bestemming worden een praktijk voor fysiotherapie, pedicure en dergelijke dienstverlenende voorzieningen mogelijk gemaakt in de eerste bouwlaag en hoger;
- Detailhandel: Behoort bij het concept van de woonservicezone en wordt mogelijk gemaakt in de eerste bouwlaag van blok M. Tezamen met de bedrijven en kantoren neemt de detailhandel maximaal totaal 24% in beslag van het brutovloeroppervlak;
- Horeca: Het realiseren van een horecavoorziening is een wens van de buurt en geeft invulling aan het concept "Akropolis". Niet alle soorten horeca zijn gewenst. Het SP spreekt over een restaurant, een snackbar of een eetcafé. Op basis van de horecanota (zie paragraaf 4.2.14) vallen deze soorten horeca onder de categorieën 1 en 4. Deze categorieën zijn derhalve toegestaan binnen de

- bestemming Gemengd-2 voor blok M in de eerste bouwlaag. De maximale oppervlakte van de horeca mag maximaal 300 m² bedragen;
- De parkeergarage wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Gemengd- 2 alsmede in de bestemming Tuin ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage”. De in- / uitrit naar de parkeergarage kan gerealiseerd worden op de bestemmingen “Gemengd-2”, “Tuin” en “Verkeer”.

Herontwikkelen huidige locatie Willem Dreeshuis (blok N)

Op de plaats van het huidige Willem Dreeshuis aan de Hugo de Vrieslaan 65 is ruimte voor een hoger, maar terugliggend gebouw. Hierdoor wordt meer groene ruimte gecreëerd waardoor de geformuleerde kernopgave de groene verbinding tussen Jeruzalem en Park Frankendael te versterken (zie paragraaf 3.2) gerealiseerd kan worden.

Door zijn volume kan het aantal te realiseren woningen, ook benodigd voor de huisvesting van de uit te plaatsen bewoners (immers de woningen van Jeruzalem worden op termijn ‘ontduplext’), op een acceptabel peil blijven. Het gebouw wordt gesitueerd aan de Hugo de Vrieslaan en wordt verder door de Pieter Zeemanlaan, de Lorentzlaan en de Fibigerstraat begrensd (zie voorgaande afbeelding).



Herontwikkelen oude locatie Willem Dreeshuis (blok N)

Consequenties voor dit bestemmingsplan

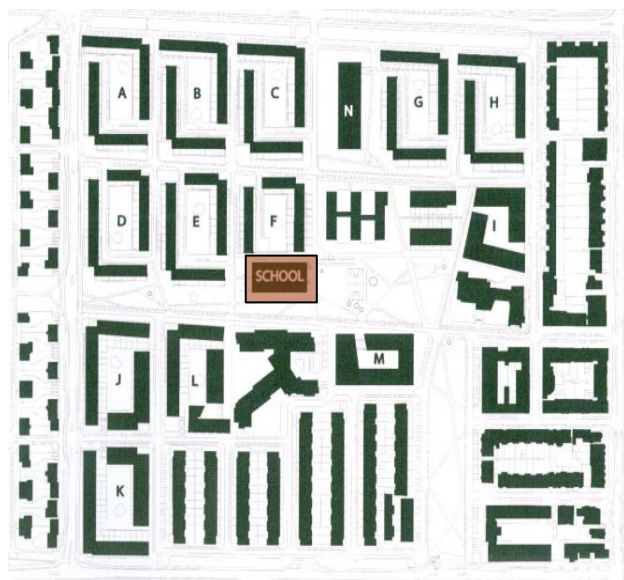
Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. In de nieuwbouw op locatie N onderscheidt het SP 2 deelvolumes: de hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 26 meter aan de Hugo de Vrieslaan en het zuidelijk deel maximaal 20 meter. Deze hoogten worden in het nieuwe bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar vastgelegd, met dien verstande dat het bestemmingsplan enige flexibiliteit biedt voor de te onderscheiden bouwdelen. Dit laat onverlet dat het programma en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte niet mag veranderen. Dit zal privaatrechtelijk worden geregeld.

Blok N gaat plaats bieden aan 70 appartementen en 47 parkeerplaatsen. Net als bij blok M komt er een half verdiepte parkeergarage, echter deze mag maximaal 1,5 meter boven het maaiveld uitsteken. Zowel de appartementen als de 47

parkeerplaatsen worden binnen de bestemming “Wonen” mogelijk gemaakt. De in- / uitrit naar de parkeergarage kan gerealiseerd worden op de bestemmingen “Wonen”, “Tuin”, “Groen” of “Verkeer”. In het SP worden ook voor blok N beeldkwaliteitsrichtlijnen gegeven ten aanzien van de architectuur van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte. De balkons en loggia’s steken maximaal 1,5 meter uit de gevel. Deze worden in relatie tot de totale bouwmassa van blok N, als ondergeschikte bouwdelen aangemerkt en zijn daarmee zonder meer mogelijk (toegelaten overschrijdingenregeling).

Brede school (reeds projectbesluit voor genomen)

Basisschool Dalton de Meer is thans op meerdere plaatsen gehuisvest. Daarom is besloten dat de school één nieuw gebouw krijgt. Het nieuwe gebouw wordt in gebruik genomen als Brede school, dat houdt in dat in het pand ook ruimte wordt gerealiseerd voor een welzijnsvoorziening. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) zijn de verhuisbewegingen vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat het tekort aan huisvesting voor het basisonderwijs in Oost-Watergraafsmeer wordt opgelost (zie hoofdstuk 4). In het IHP is ook de verhuizing van Dalton de Meer naar Jeruzalem vastgelegd, als eerste in een verhuisketen van meerdere basisscholen.



Locatie nieuwe Brede school

Het beoogde perceel wordt begrensd door de Bakhuis Roozeboomstraat aan de noordwestzijde en de Van 't Hofflaan aan de zuidoostzijde (zie voorgaande afbeelding). Voor de Brede school wordt rekening gehouden met drie bouwlagen en een footprint van ruim 1.400 m². Deze footprint is groter dan het bebouwde oppervlak van de voormalige sociale werkplaats. Daarnaast wordt er een schoolplein gerealiseerd. Het schoolplein zal bestaan uit ruim 1.000 m² aan verhard oppervlak, en wordt geplaatst aan de zuidwest- en noordoostzijde van het gebouw.

De nieuwe Brede school bestaat uit een 19 klassige basisschool, een gymzaal, buitenschoolse opvang en buitenschoolse activiteiten, een peuterspeelzaal en een muziekatelier dat bedoeld is voor alle basisscholen in de regio Watergraafsmeer. Het stadsdeel heeft de ambitie om het gebouw ook buiten de schooltijden beschikbaar te stellen voor activiteiten op wijkniveau. Zo kan de gymzaal gebruikt worden door

sportverenigingen en buurtbewoners die in groepsverband willen sporten, het muziekatelier is een aantrekkelijke ruimte als oefenruimte voor muzikale bewoners en is de aula beschikbaar voor bijvoorbeeld buurtbijeenkomsten.

Om de stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen garanderen, heeft het stadsdeel een aantal richtlijnen opgesteld op het gebied van beeldkwaliteit. Aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden dient het ontwerp van de school te voldoen. Uitgangspunt is dat de Brede School samen met de blokken M, N, de kerk en de dubbele H- school het beeld in het centrum vormen wat versterkt moet worden door een verwante lichte kleurstelling. Voorts is de doelstelling een gevelbeeld te vinden dat zowel recht doet aan de eigentijdse, sculpturale architectuur, als ook aan de modernistische, ingetogen en functionele stijl van de wijk. Gestreefd wordt de verfijning en aandacht voor detail ook in de nieuwe gebouwen te laten terugkomen. Er wordt gestreefd naar een 2 -laags bouwvolume op een overwegend glazen en transparante plint (hoogte dus 3 bouwlagen tot maximaal 12m). In de bestaande architectuur van Tuindorp Frankendael maakt de verfijning en detaillering een belangrijk deel uit van het beeld. De entrees en entreehallen worden specifiek met zorg ontworpen; technische ruimten worden zoveel vermeden of geïntegreerd als deel van het bouwvolume of zo opgesteld dat ze niet zichtbaar zijn van het maaiveld. De hoofdentree moet door middel van bijvoorbeeld een hoogteverschil en het ontwerpen van een voorruimte benadrukt worden. Het SP geeft voorts enige richtlijnen op het gebied van materiaalgebruik.

De Brede school heeft door de verschillende functies ook een belangrijke rol in het functioneren van het centrumgebied en voor “tuindorp Frankendael” als geheel. Het gebouw staat los van de bestaande hoven en maakt integraal onderdeel uit van de centrale groene zone. Het schoolplein wordt opnieuw ingericht en geschikt gemaakt als school- en buurtplein; de ruimte voor de school, aan de Van 't Hofflaan, krijgt een groene inrichting.

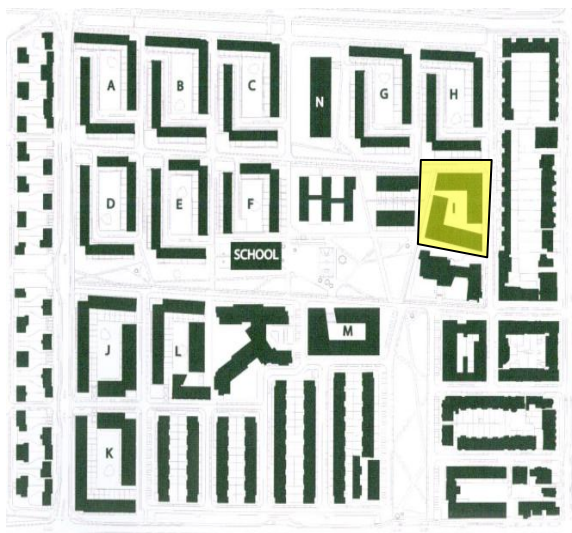
Consequenties voor dit bestemmingsplan

De nieuwbouw is mogelijk op basis van een projectbesluit. Het bouwvlak, de maximale bouwhoogte en de functies van de nieuwbouw worden als vergund/bestaand overgenomen in dit bestemmingsplan. De geformuleerde wensen op het gebied van beeldkwaliteit, detaillering en materiaalgebruik in het SP zijn allen realiseerbaar op basis van zowel projectbesluit als bestemmingsplan.

Het SP noemt de Brede school als mogelijke locatie voor diverse andere maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf. Deze zijn allen mogelijk binnen de bestemming “Maatschappelijk”. Het schoolplein is binnen de bestemming Groen gebracht met een specifieke aanduiding “maatschappelijk” (zie voor de overwegingen paragraaf 3.2.2).

Herontwikkeling locatie Pasteurstraat- Lorentzlaan- Glauberweg (blok I)

Blok I ligt in de tweede lijn achter de Koningskerk -zie onderstaande afbeelding. Aangesloten wordt op de hakenstructuur van de noordelijke hoven G en H. De bouwhoogte van de “zuidelijke haak” bedraagt maximaal 10,5 meter (inclusief een plint van maximaal 1 meter) en van de noordelijke haak maximaal 9,5 meter. In totaal gaat blok I ruimte bieden aan 64 appartementen met een half verdiepte parkeergarage die maximaal 1 meter boven maaiveld uitsteekt. Deze parkeergarage loopt mogelijk gedeeltelijk door in de binnentuin. Balkons mogen niet meer dan 1,50 meter uitsteken. Voor grotere buitenruimtes wordt in het SP voorgesteld deze als loggia uit te voeren. Het binnenhof is een collectieve binnentuin en wordt niet onderkelderd. Wel bestaat de mogelijkheid voor een overkapping van maximaal 13,5 meter.



Locatie Pasteurstraat- Lorentzlaan- Glauberweg (Blok I)

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. In de nieuwbouw op locatie I zijn 2 deelvolumes te onderscheiden: de hoogte van het “zuidelijk” gebouw bedraagt maximaal 10,5 meter, het “noordelijk” gebouw wordt maximaal 9,5 meter. Deze hoogten worden in het nieuwe bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar vastgelegd. Zowel de appartementen als de half verdiepte parkeergarage zijn mogelijk binnen de bestemming “Wonen” en “Tuin” (het laatste alleen voor de parkeergarage en voor zover deze doorloopt in de binnentuin). De in / uitrit naar de parkeergarage kan gerealiseerd worden op de bestemmingen “Wonen”, “Tuin” of “Verkeer”. In het SP worden ook voor blok I beeldkwaliteitsrichtlijnen gegeven ten aanzien van de architectuur van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is voor het bestemmingsplan niet relevant. De balkons steken maximaal 1,5 meter uit de gevel. Deze worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen en zijn daarmee zonder meer mogelijk (toegelaten overschrijdingenregeling). Grotere buitenruimtes zijn mogelijk na binnenplanse ontheffing tot maximaal 3 meter uit de gevel.

Herontwikkeling hoven (blok J-K-L en blok G-H)

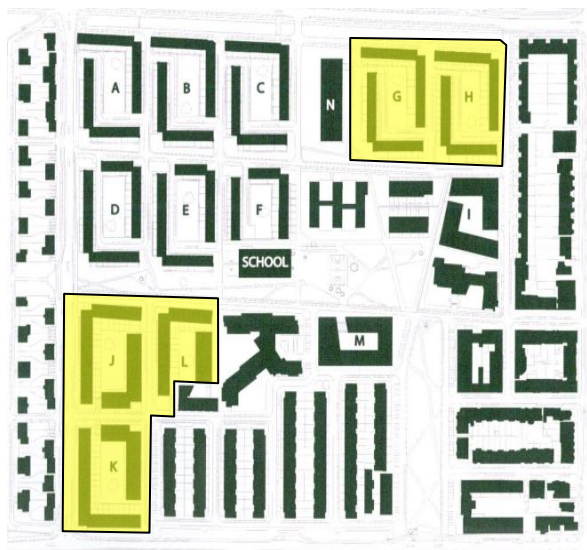
Blok G en H

In het noordelijk deel worden de hoven G en H ontwikkeld. De huidige huizenblokken verkeren net als de te renoveren hoven A t/m F in bouwtechnisch slechte staat en zijn

te klein om te kunnen voldoen aan de moderne eisen voor woningen. De huidige blokken vertonen evenwel dezelfde waardevolle hakenstructuur als de te renoveren hoven A t/m F. De nieuwbouw van de hoven G en H sluit daarom op deze hoven aan: de bestaande structuren, materiaalgebruik en bouwhoogtes zijn leidraad voor de nieuw te realiseren huizenblokken en hoven, waarbij de blokken wel iets breder zullen worden om te kunnen voldoen aan de moderne eisen. Voorzien wordt in 36 woningen per hof, derhalve 72 in totaal. Daarnaast wordt op de noordoosthoeken voorzien in een woonwerk / bedrijfsruimten.

Blok J-K-L

Zoals in paragraaf 2.2.2 is aangegeven, bevinden zich in de zuidwestelijke hoek een aantal bouwblokken die volgens de meer traditionele strokenbouw principes zijn ontworpen. Mede gelet op de geringere stedenbouwkundige kwaliteit en op de bouwtechnisch matige staat van de woningen, wordt het amoveren van deze bouwblokken wenselijk geacht. Ter plaatse van de hoven blok J-K-L wordt zoveel mogelijk een gelijkvormig beeld langs de Maxwellstraat nagestreefd met dezelfde hovenstructuur als in het noordelijk deel, maar met een wat hogere bebouwing. De naar buiten gekeerde bebouwing (de westelijke bouwstroken) wordt 2 lagen hoog plus een setback op de tweede laag (waarbij de begane grond laag extra hoog is). De achtergelegen appartementen zijn drie lagen hoog. Blok J en K gaan elk totaal 33 appartementen en 25 grondgebonden woningen herbergen, in blok L komen 18 appartementen en 21 grondgebonden woningen.



Ontwikkeling hoven (blok G_H en blok J-K-L)

Consequenties voor dit bestemmingsplan

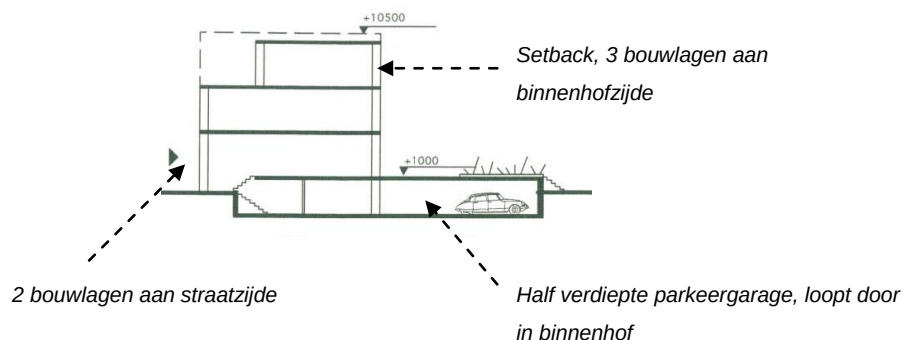
Hoven G en H

De in het SP opgegeven bouwhoogte van 6,5m wordt in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar op de plankaart/verbeelding opgenomen. Ook de situering wordt vastgelegd door het opnemen van een bouwblok. Op de hoeken van de hoven G en H wordt, net als bij de bestaande hoven A-F, de bestemming Gemengd- 1 toegekend. Binnen deze bestemming is het mogelijk bedrijfjes, detailhandel, en dergelijke te realiseren. Na wijziging van het bestemmingsplan kan het Dagelijks Bestuur een aanduiding voor het wonen op de begane grond toekennen.

Voor de tuinen geldt net als bij de blokken A-H dat het huidige bestemmingsplan geen bijgebouwen, uit- of aanbouwen toestaat omdat met name hier het groen van de tuinen bepalend is voor de karakteristieke stedenbouwkundige opzet. Dit wordt dan ook in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Voor de erfafscheidingen geldt dat het stedenbouwkundig plan uitgaat van hagen als erfafscheiding. In navolging hiervan wordt in het bestemmingsplan bepaald dat erfafscheidingen in de vorm van schuttingen (bouwwerken geen gebouw zijnde) niet zijn toegestaan.

Hoven J, K en L

Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw worden met het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. In de westelijke bebouwingsstroken van elk hof zijn twee deelvolumes te onderscheiden: een maximale hoogte van 10,5 meter voor een deel van de blokken (setbacks) en een deel 7,5 meter (aan de straatzijde). Zie onderstaande afbeelding.



Blokken aan westzijde van het hof J, K en L

Dit onderscheid is aangebracht op de plankaart/verbeelding. Voor de achtergelegen oostelijke bebouwingsstroken van elk hof geldt een hoogte van 9,5 meter. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen zijn mogelijk binnen de toegekende bestemming "Wonen".

De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage onder de westelijke bebouwingsstroken van de hoven en lopen door in de daarachter gelegen binnentuin tot maximaal 1 meter boven het maaiveld (zie bovenstaande afbeelding). Het realiseren van een parkeergarage onder de bestemming "Wonen" is zonder meer mogelijk binnen de planregels tot maximaal één bouwlaag, echter in de algemene regel voor Tuin is een half verdiepte parkeergarage niet mogelijk. Daarom is op de gedachte plek van de half verdiepte parkeergarage binnen de bestemming Tuin de aanduiding parkeergarage opgenomen. De in-/uitrit naar de parkeergarage kan gerealiseerd worden binnen de bestemmingen "Wonen", "Tuin" of "Verkeer". In het SP worden ook voor de hoven beeldkwaliteitrichtlijnen gegeven ten aanzien van de architectuur van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte. Deze moeten bij het uiteindelijke bouwontwerp worden gevolgd.

Anders dan bij de hoven A-H mogen op basis van het bestemmingsplan in de bestemming Tuin erfafscheidingen, vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan de voor- en achterzijde worden gerealiseerd. Aan de voorzijde worden in dit bestemmingsplan echter geen gebouwen mogelijk gemaakt; alleen bouwwerken geen

gebouwen zijnde zijn mogelijk tot maximaal 1,10 meter. Zodoende wordt toch bereikt dat minimale erfafscheiding kan plaatsvinden in de voortuinen.

4 Beleidskader – beperkingen - uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die voortvloeien uit wetgeving en beleidsstukken 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 de resultaten zijn van de haalbaarheidstoets.

4.2 Beleidskader

4.2.1 Rijksbeleid- Nota Ruimte (2004) en Realisatieparagraaf

Nota Ruimte

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.

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 defensie terreinen groter dan 5 ha.
- Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen.

Conclusie / Consequenties voor dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan past zowel wat betreft het actualisatiedeel als het ontwikkeldeel binnen het de 'Nota Ruimte' en realisatieparagraaf.

4.2.2 Rijksbeleid - Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de 'AMvB Ruimte'. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden. De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor het plangebied is het onderwerp "bundeling van verstedelijking en economische activiteiten". Het ontwerp AMvB Ruimte zoals deze thans aanwezig is geeft over deze onderwerpen onder andere het volgende aan:

Bundeling van verstedelijking

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Conclusie / Consequenties voor dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan past zowel wat betreft het actualisatiedeel als het ontwikkeldeel binnen het beleid zoals opgenomen in de Ontwerp AMvB Ruimte.

4.2.3 Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Actualisatiedeel

Het bestemmingsplan maakt wat betreft het actualisatiedeel geen demping van water of een wezenlijke toename van het verharde en bebouwde oppervlak mogelijk. Dit bestemmingsplan past binnen de 'Vierde Nota Waterhuishouding'.

Ontwikkeldeel

Wat betreft het ontwikkeldeel wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (de waterparagraaf); op basis van deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid ten aanzien van water.

4.2.4 Provinciaal beleid – streekplan "Noord-Holland Zuid"

Het streekplan "Noord-Holland Zuid" is op 17 februari 2003 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Amsterdam neemt binnen het streekplan een bijzondere positie in. In 1990 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam en de Provincie Noord-Holland. Deze afspraken houden in dat het Amsterdamse Structuurplan eenzelfde status heeft als het streekplan van de provincie. Bestemmingsplannen van stadsdelen worden na toetsing aan het structuurplan en na advies van het Amsterdamse gemeentebestuur voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

De gemaakte afspraken over de beleidsvrijheid heeft tot gevolg dat het streekplan alleen een beschrijving bevat van het Amsterdamse beleid in relatie tot de regio.

4.2.5 Van Streekplan naar Provinciale Structuurvisie

Sinds 1 juli 2009 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. In deze Wet is de term streekplan niet meer opgenomen. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument structuurvisie. Op dit moment werkt de provincie aan de totstandkoming van die structuurvisie, die naar verwachting in het begin van 2010 voltooid is. Tot die tijd geldt een overgangsdokument, dat op 3 juni 2008 is vastgesteld door GS, en een bijbehorende oplegnotitie en hebben de streekplannen de status van structuurvisie.

De nieuwe Provinciale Structuurvisie omvat mede de ruimtelijke relevante onderdelen van het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan. De structuurvisie geeft aldus vanuit diverse invalshoeken het provinciaal beleid weer van de ruimtelijke inrichting van de provincie. Met het rijksbeleid, zoals dat vastligt in de Nota Ruimte en andere rijksnota's wordt rekening gehouden.

In het overgangsdokument staat wat de huidige provinciebelangen zijn en hoe de provincie deze zullen waarborgen. Dit is een rechtstreekse vertaling uit de streekplannen en het dokument bevat dan ook geen nieuw beleid. In het overgangsdokument is een categorisering opgesteld voor de verschillende belangen en de waarborging hiervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1), belangen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (categorie 2) en belangen van lokaal of Rijksniveau (categorie 3).

Ontwerp structuurvisie en ontwerp provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

In september 2009 zijn de ontwerp provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 ter inzage gelegd. Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. Het ontwerp 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 ontwerp 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.

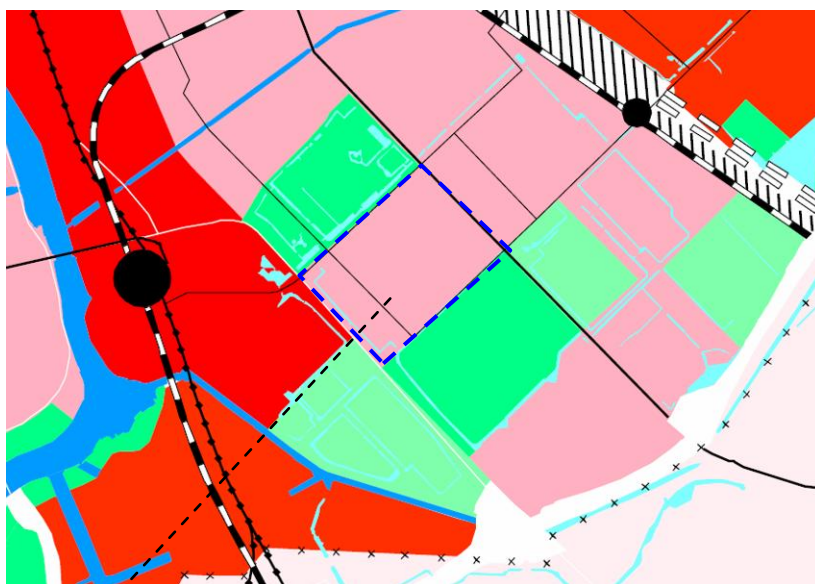
Consequenties voor dit bestemmingsplan (ontwikkeldeel en actualisatiedeel)

Dit bestemmingsplan past gelet op bovenstaande, voor zowel het ontwikkeldeel als het actualisatiedeel binnen het provinciaal beleid.

4.2.6 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 heeft het milieutype "Stedelijk wonen en werken" toebedeeld gekregen. Hier is het wonen dominant, maar menging met kleinschalige functies is aanwezig of moet worden nagestreefd. Het gaat hier om een



Plangebied

zo volledig mogelijk pakket van kleinschalige werkfuncties en recreatieve en maatschappelijke functies. Het gebied van stedelijk wonen- werken heeft een grote variatie in buurten. Er is geen sprake van een homogeen milieu. Dat betreft zowel de historisch bepaalde stedenbouwkundige structuur als de planologische kenmerken. In de 19de- en 20ste eeuwse gordels zijn de mate van menging en dichtheden hoog en zorgt fijnmazig openbaar vervoer voor een goede bereikbaarheid. Per saldo worden woningen toegevoegd op kansrijke plekken. Tegelijkertijd blijft er binnen dit milieutype ook ruimte bestaan voor woningtypen in lagere dichtheden met een groen karakter (ook wel 'groenstedelijk wonen' genoemd), mits er in andere delen van het gebied plekken zijn waar juist zeer dicht en stedelijk gewoond kan gaan worden. Functiemenging behelst hier het toevoegen van kleinschalige functies op goed bereikbare plekken en in aansluiting op bestaande concentraties. De bereikbaarheid is van belang voor de omliggende woonbuurten: met openbaar vervoer en fiets of langs belangrijke doorgaande routes in het stedelijke weefsel. De openbare ruimte in dit milieutype is vooral afgestemd op de behoefte van de bewoners.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (ontwikkeldeel en actualisatiedeel)

Dit bestemmingsplan past binnen de structuurvisie, omdat zowel woningen als mede kleinschalige andere functies in het plangebied worden toegevoegd. Tevens wordt het groenstedelijk wonen (woningtypen in lagere dichtheden met een groen karakter) zoals dat nu in een groot deel van het plangebied aanwezig is, met dit bestemmingsplan gecontinueerd.

4.2.7 Gemeentelijk beleid- beleidsnotitie short stay

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. Het verschijnsel heeft een ruimtelijke component: een teveel aan short stay kan een negatieve invloed hebben op het woonkarakter en de leefbaarheid van een gebied. Een dergelijk gebied wordt een doorgangsgebied genoemd. Omdat het aantal voor wat betreft de bestaande woningvoorraad gequoteerd is (en via een tijdelijke woononttrekkingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening geregeld kan worden), is het 'gevaar' van doorgangsgebied niet aanwezig.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (ontwikkeldeel en actualisatiedeel)

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'.

4.2.8 Woonservicepact Amsterdam 2007-2010

In 2007 hebben de centrale stad, de stadsdelen en (semi) publieke en private organisaties zoals woningstichtingen en Woonzorg Nederland een pact gesloten teneinde woon servicewijken 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 woon servicewijken in met voorzieningen voor de buurtbewoners. Een woon servicewijk 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 woon servicewijk 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. Binnen elke woon servicewijk komt een kerngebied.

In het Woon servicepact Amsterdam zijn de eisen ten aanzien van een woon servicewijk geformuleerd. In het kerngebied van een woon servicewijk zijn 38 (zorg)woningen met zorg op afroep en 28 zorgwoningen met 24-uurszorg binnen een straal van 200 meter van het zorgsteunpunt gevestigd. Naast het zorgaanbod (zorg op afroep en 24-uurszorg) moet deze kern van de woon servicewijk de volgende voorzieningen bevatten:

- een winkel voor de dagelijkse levensbehoeften;
- een postkantoor, bank of pinautomaat;

- een openbaar vervoer haltemogelijkheid tot ontmoeting, recreatie en zinvolle dagbesteding informatie- en adviespunt.

In de wijk zijn bovendien beschikbaar:

- dienstverlening aan huis: boodschappen, klussen en maaltijden
- zorg op afspraak;
- huisartsenzorg;
- apotheek;
- paramedici (bijvoorbeeld fysiotherapeut).

In een woonservicewijk is het bovendien belangrijk dat de woonomgeving toegankelijk en bereikbaar is. Toegankelijkheid houdt in dat in ieder geval de belangrijkste looproutes, die aansluiten op primaire voorzieningen, vrij van barrières zijn.

Consequenties voor het bestemmingsplan (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

Het bestemmingsplan voorziet grotendeels in de vereisten voor het realiseren van een woonservicewijk. Van de benodigde 28 zorgwoningen worden 25 onzelfstandig geclusterde woningen gerealiseerd in het nieuwe Willem Dreeshuis en 3 rolstoel toegankelijke woningen (rowo's) elders in het plangebied. Het benodigde aantal van 38 zorgwoningen met zorg op afroep worden zelfs ruimschoots gehaald (het SP gaat namelijk uit van 75 zelfstandig geclusterde woningen met zorg op afroep). Zie hiervoor de programmatische beschrijving in paragraaf 3.3.2.

4.2.9 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.

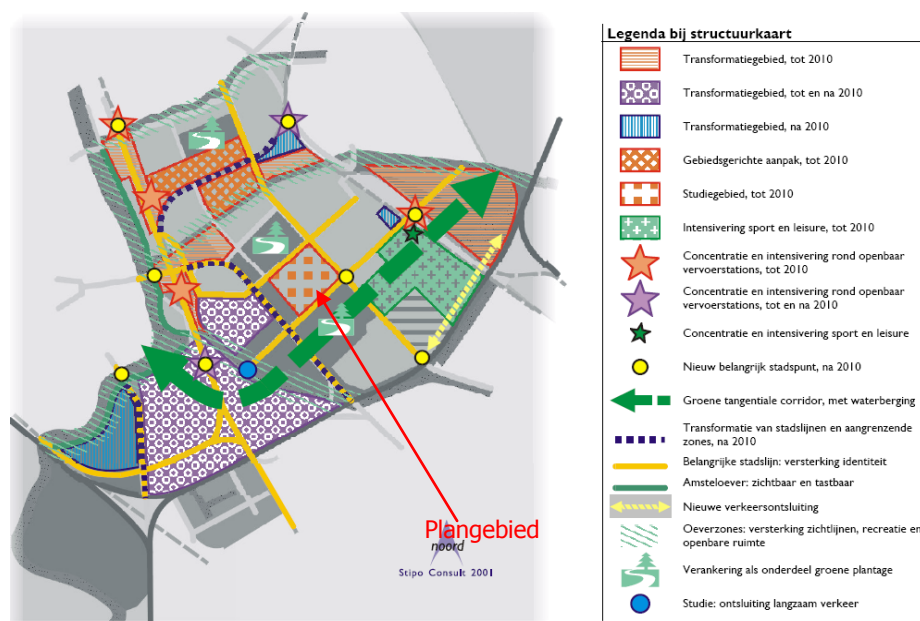
Deze kwaliteitspijlers hebben verschillende functies, namelijk:

- 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:

1. 'Oost' bouwt voort op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingstructuur;

2. De relatief open bebouwing van 'de polder Watergraafsmeer' ondergaat een "beheerste verstedelijking". Hiernaar worden de komende jaren studies verricht;
3. 'De Groene Staart noord' wordt betrokken in een studie naar het creëren van een nieuwe identiteit met een optimale verweving en functies;
4. Concentratie en intensivering van functies rond bestaande en nieuwe openbaar vervoersstations (Amstelstation, Muiderpoortstation, WTCW-station, Spaklerweg, Weesperplein en Wibautstraat);
5. 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);
6. De bouwhoogte langs spoorweg- en wegtaluds richt zich naar de schaal van de naastliggende bundels van infrastructuur en is parallel aan de infrastructuur gelegen;
7. De bebouwing langs water is laag en loodrecht op de oever gericht. Zones direct langs het water blijven openbaar en moeten bijdragen aan recreatie;
8. Versterken van de identiteit van de assen (wegen, waterwegen en spoorwegen) die de 'mozaïekstructuur' van Oost-Watergraafsmeer kenmerken;
9. Een stevige groene tangential 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 Diemerscheg;
10. In de strook tussen groene tangential 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');
11. Kenmerkende punten en stations en toegangswegen markeren de stadspoorten tot Oost-Watergraafsmeer;
12. Vanaf de Ring A10 leiden stadsradialen op maaiveldniveau, Middenweg, Gooiseweg / Wibautstraat en Utrechtse weg naar het stadscentrum;
13. Het doortrekken van de oost- west verbinding voor langzaam verkeer om het gebied beter voor fietsers en voetgangers te ontsluiten is één van de maatregelen om dit uitgangspunt te verwezenlijken.



Structuurkaart behorende bij de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de structuurschets is het plangebied grotendeels aangewezen als studiegebied tot 2010. De structuurschets noemt als stedenbouwkundige uitgangspunten voor Jeruzalem:

1. Toekomstbeeld en identiteit: eenheid en identiteit van de buurt als geheel (als kamer in de polderstructuur) versterken; specifiek versterking beeldkwaliteit van bebouwing langs Middenweg. Stedenbouwkundige structuur met open en groene zichtlijnen (witte bebouwing als contrast voor licht en lucht) blijft uitgangspunt;
2. Fraaie woonstrook tegenover De Nieuwe Ooster als identiteitsdrager benutten. (Onderzoek in Cultuurhistorische Effect Rapportage);
3. Uitgangspunten bij mogelijk toekomstig onderzoek bebouwing, maar ook bij tussentijdse kleinschaliger veranderingen: bestaande stedenbouwkundige karakteristiek en beeld van wonen in groene setting is uitgangspunt. Identiteit van de wijk als geheel versterken door vorm, materiaal en kleur;
4. Verkeer: Kruislaan wint aan betekenis als tangenciale verbinding;
5. Groen en water: behouden groenstructuur. Waterberging in Darwinplantsoen;
6. Het Kruispunt Kruislaan / Middenweg is aangewezen als stadspunt: geen hoogbouw maar wel bijzonder inrichten van de oorsprong van het cultuurhistorisch assenstelsel Middenweg en Kruislaan in de Watergraafsmeer.

Consequenties voor dit bestemmingsplan actualisatiedeel

Het bestemmingsplan bestendigt de bestaande bebouwing aan de Middenweg. Ook de stedenbouwkundig structuur blijft behouden door de huidige bebouwing volgens bestaande oppervlakte en hoogtes te bestemmen. De overige uitgangspunten bevinden zich op het niveau van welstand, beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte (vorm, materiaal, kleurgebruik van gebouwen, herinrichting groen of infrastructuur etcetera). Dit zijn zaken die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Wel wordt de bestaande groenstructuur beschermd door het overeenkomstig bestemmen van de belangrijke groenelementen. De waterbergingsopgave in het Darwinplantsoen wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan ontwikkeldeel

De stedenbouwkundige structuur wordt met het SP deels behouden en deels zelfs versterkt doordat nieuwe haakvormige stroken worden toegevoegd in het zuidelijk deel, en de oorspronkelijke groene inrichting van het gebied hersteld wordt waarbij de originele ontwerpprincipes uitgangspunt zijn (zie paragraaf 3.2.5).

4.2.10 Stadsdeelbeleid- Programma-akkoord 2008

Het Programakkoord 2008 – 2010 “Actief met de buurt” van Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer is vastgesteld op 14 april 2008. Het programakkoord bestaat uit drie pijlers: een kansrijke buurt, een leefbare buurt en een duurzame buurt.

Over “Jeruzalem” wordt het volgende aangegeven:

“De vraag naar woningen en de staat waarin een deel van de woningen in Jeruzalem verkeert, vereisen een aangepast plan. Deze bestuursperiode moet duidelijkheid geven voor de bewoners van Jeruzalem. Niets doen in Jeruzalem is geen optie. Belangrijke randvoorwaarde is dat het tuindorpkarakter niet wordt aangetast. Zes hoven blijven behouden en er wordt niet hoger gebouwd dan vier bouwlagen. Om het plan financieel haalbaar te maken, staan we binnen bovenstaande uitgangspunten, verdichting en gedeeltelijke sloop toe. Overige aandachtspunten zijn het realiseren

van WIBO woningen (rolstoeltoegankelijke woningen), een basisschool voor 2010 en een woonservicezone. We stellen het plan in samenspraak met de bewoners en de corporaties op. We maken afspraken met de corporaties over hun verhuurbeleid om de ‘sociale verkrotting’ tegen te gaan”.

Het daaropvolgende programma-akkoord 2010-2014 geeft over Jeruzalem aan, dat: *“de bouw en vernieuwing van IJburg 2^e fase, het Zeeburgereiland, Jeruzalem en Oostpoort moeten doorgaan”.*

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

Het programmakkoord is vooral ontwikkelgericht en heeft daarom voor het actualisatiedeel, waar immers ‘slechts’ de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd geen consequenties. Het ontwikkeldeel houdt rekening met alle voornoemde punten en zijn verwoord in het SP (zie paragraaf 3.2). Uitzondering hierop vormt de herontwikkeling van de locatie van het voormalig Willem Dreeshuis en de nieuwe locatie van het Willem Dreeshuis. De hoogte van gedeeltes van deze gebouwen bedragen immers meer dan 4 bouwlagen. In paragraaf 3.3.3 is aangegeven waarom deze ontwikkeling toch gewenst is.

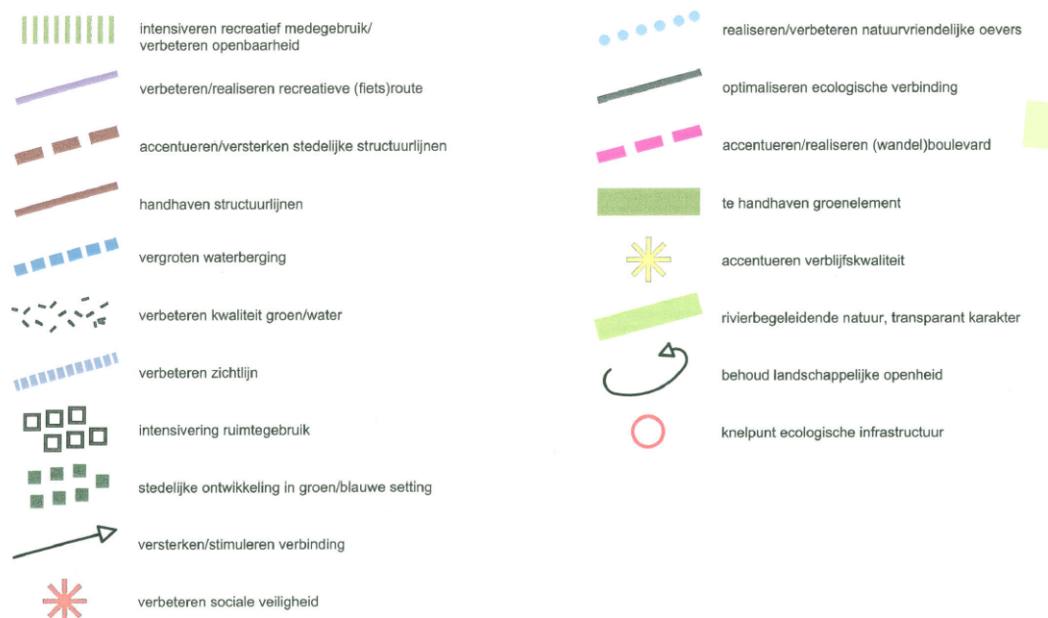
4.2.11 Stadsdeelbeleid - Groenstructuurplan

Op 18 december 2001 heeft het stadsdeel Oost- Watergraafsmeer een Groenstructuurplan vastgesteld.

- In het groenstructuurplan is, onder andere op basis van de bestaande groenstructuur en de natuurwaarden, een wensbeeld aangegeven voor de toekomstige groenstructuur. Tevens is een aantal maatregelen om het wensbeeld te bereiken aangegeven. Hierbij wordt een verband gelegd met recreatieve routes en kerngebieden voor recreatie.



verklaring maatregelen deelgebieden:



Groenstructuurplan - maatregelen en legenda

Consequenties groenbeleid voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

Van belang voor dit plan is vooral het Darwinplantsoen. Het plantsoen wordt aangeduid als een gebied waar het recreatief medegebruik en de openbaarheid dienen te worden geïntensiveerd. Dit kan door het verbeteren van de wandelroute en aansluiting te zoeken met de groene fietsroute langs de Rozenburglaan door middel van een verbeterde verbindingsbrug. Tevens is hier in ruimte voorzien voor het vergroten van de waterberging. Tot slot fungeert het plantsoen als 'stapsteen' en ecologische verbinding (tussen de Nieuwe Ooster begraafplaats en park Frankendaal). Stapstenen dienen zowel een functie voor de recreatieve en natuur te hebben en verbinden kerngebieden onderling, en kerngebieden met buitengebied. Het park is daarmee onderdeel van het ecolint⁴.

De huidige natuurwaarde wordt als 'gering' omschreven. De vaste plantentuin vertegenwoordigt een zekere cultuurhistorische waarde. Zoals in paragraaf 4.2.9 is vermeld, wordt binnen het bestemmingsplan waterberging mogelijk gemaakt binnen het Darwinplantsoen. Ook ingrepen in de groen- of recreatieve voorzieningen zijn mogelijk. Verder worden de Kruislaan en de Hugo de Vrieslaan aangewezen als recreatieve route en maken ze onderdeel van de hoofdbomenstructuur. Dit heeft voor het bestemmingsplan geen consequentie.

4.2.12 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).

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;

⁴ Natuurlijk ingerichte zone die een natte ecologische verbinding vormt tussen Nieuwe Meer en Nieuwe Diep

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

De huidige diversiteit aan voorzieningencusters 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.

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.

Ook de kleinschalige werklocaties in woongebieden, zoals de van 't Hofflaan, worden behandeld in de RES. Deze verspreide bedrijvigheid neemt volgens de RES een belangrijk deel van de werkgelegenheid binnen het stadsdeel voor haar rekening. De locaties worden getypeerd als “gemengd wonen/werken” met de nadruk op de woonfunctie. Dit betekent dat hier alleen activiteiten gevestigd kunnen worden die goed inpasbaar zijn in een woonomgeving, dus:

1. Beperkte personen- en goederenstromen;
 2. Geen hoge parkeerdruk;
 3. Lagere milieucategorieën.
- Naast de uitbouw en kwaliteitsverbetering van de concentratiegebieden moet ook deze verspreide werkgelegenheid gekoesterd en zo mogelijk uitgebouwd worden. Dit kan door: vrijkomende bedrijfsruimtes te behouden voor werkfuncties en door bij herontwikkeling van (woon)gebieden (clusters van) nieuwe kleinschalige bedrijfsruimtes te ontwikkelen;
 - Optimalisatie van het dagelijks artikelenaanbod in de vier grotere winkelconcentraties betekent afbouw van de winkelfunctie van het Krugerplein, de Van 't Hofflaan en de Brink. Deze locaties hebben een aantal ruimtelijke kwaliteiten die ze geschikt maken voor functiemenging met andere bedrijven (redelijk tot goede ontsluitingsstructuur, voldoende parkeerruimte, een ruime opzet van de omgeving en buurtgroen). Daarbij hebben dit soort locaties vaak al een bepaalde uitstraling en profilering die stimulerend kan zijn voor nieuwe bedrijvigheid. Bij afbouw zou de vrijkomende winkelruimte dan ook moeten

worden herontwikkeld voor andere bedrijvigheid, dan wel sociaal maatschappelijke of medische functies;

- Kleinschalige goederengerichte bedrijven, bijvoorbeeld een timmerwerkplaats of een groothandel, vragen in veel gevallen om ruimtelijke aanpassingen, ook oppandniveau. Voor bedrijven met veel aan- en afvoer van goederen moet rekening worden gehouden met voldoende laad- en losruimte, panden met verhoogde plafonds en verstevigde vloeren en muren en eventueel maatregelen voor het voorkomen van hinder naar de woonomgeving.
- Kleinschalige bedrijven zoals een advocatenkantoor of een reclamebureau, maar ook praktijkruimten van een tandarts of therapeut, kunnen in een woongebied worden gevestigd. Een aparte werkruimte en parkeerruimte voor bezoekers is voldoende.

De stadsdeelraad heeft aan de RES een amendement toegevoegd en een aantal moties aangenomen. Deze hebben onder andere betrekking op het dilemma tussen het economisch perspectief en het idee van de woonservicewijk, of het bewonersperspectief. Bij het vaststellen van de RES is dan ook opgenomen dat er ruimte geboden en behouden moet worden voor buurtwinkels, dat er in het masterplan voor Jeruzalem ruimte geboden moet worden voor kleinschalige bedrijfsruimtes, dat het voor individuele winkeliers mogelijk is om “in de geplande bedrijfsruimtes in Jeruzalem een (buurt)winkel te exploiteren mits ook het bestemmingsplan hierin voorziet” en tenslotte “de afbouw van buurtvoorzieningen en zwakkere winkelconcentraties niet actief na te streven en waar mogelijk de instandhouding van dergelijke voorzieningen aan te moedigen.”

Op basis van de RES wordt geconcludeerd dat een winkelvoorziening voor de dagelijkse boodschappen in Tuindorp Frankendael niet noodzakelijk is en niet past in het ruimtelijk-economisch beleid van het stadsdeel. Verder zou op basis van de nota de winkelvoorzieningen moeten worden afgebouwd ten faveure van het Chr. Huygensplein, en zou meer ingezet moeten worden op kleinschalige bedrijvigheid of sociale / maatschappelijke functies. De moties en het amendement bieden echter een belangrijke nuancerings. Kleinschalige winkelvoorzieningen zijn wel gewenst in het kader van de woonservicewijk en vanwege de levendigheid en leefbaarheid. Een bescheiden winkel voor de dagelijkse kleine boodschappen, in combinatie met een pinautomaat, kranten en tijdschriften, een cadeauhoek en een bloemenverkoop, naast bijvoorbeeld een apotheek, kan het concept van de woonservicewijk versterken.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel)

De aanwezige bedrijfs- of winkelfuncties binnen het actualisatiedeel hebben de bestemming “Gemengd-1” gekregen; daarmee zijn de voorkomende bedrijfs- en winkelfuncties in het bestemmingsplan vervat en wordt ingespeeld op de wens kleinschalige bedrijvigheid alsook kleinschalige detailhandel te behouden dan wel te realiseren. Binnen de bestemming “Gemengd-1” is het bovendien mogelijk sociale en / of maatschappelijke dienstverlening te realiseren waarmee ook beantwoord wordt aan de doelstelling van de RES.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (ontwikkeldeel)

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van detailhandel in blok M (het nieuwe Willem Dreeshuis- zie paragraaf 3.2), kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke of sociale functies. Zoals uit bovenstaande blijkt dient de

winkelfunctie niet te concurreren met het Chr. Huygensplein, anderzijds wordt afbouw van de winkelfunctie niet nagestreefd, waar mogelijk dient de instandhouding van dergelijke voorzieningen zelfs te worden aangemoedigd.

Zoals uit paragraaf 2.2.3 is aangegeven, zijn in het centrumgebied van Tuindorp Frankendael reeds diverse kleine (buurt)winkels aanwezig. In het SP wordt daarom, gelet op de RES, de wens geuit deze terug te laten keren. Het bestemmingsplan creëert deze mogelijkheid in de plint van nieuw te realiseren blok M. Teneinde de winkelfunctie niet te laten concurreren met het Chr. Huygensplein wordt de maximale oppervlakte van de detailhandel (tezamen met kantoren en bedrijven) beperkt tot 24% van het brutovloeroppervlak.

4.2.13 Stadsdeelbeleid- Integraal huisvestingsplan

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. De huidige locatie van Dalton de Meer is de eerste plek die in dit verband genoemd wordt in een keten van verhuizingen. De wijk en omgeving van Frankendael / Jeruzalem heeft nog geen basisschool, daarom is ervoor gekozen om hier het nieuwe pand van Dalton de Meer te lokaliseren.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

Door het mogelijk maken van de Brede school beantwoordt dit bestemmingsplan aan de geformuleerde doelstellingen in het IHP.

4.2.14 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 en ontwikkelingen opgenomen:

- De meeste horecavestigingen in Oost-Watergraafsmeer zijn gericht op de eigen buurt. Stadsdeeloverstijgende en zelfs bovenstedelijke horeca als de Kas, Powerzone, Dauphine en hotel Arena bewijzen echter dat het stadsdeel ook

voldoende potentie heeft voor dergelijke voorzieningen. Er moet gekeken worden of uitbreiding van stadsdeeloverstijgende voorzieningen mogelijk is.

- 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.
- 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, coffeeshops 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:

1. 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 bestaan kansen voor de horecabedrijven om zich (kwalitatief) te versterken. Ten opzichte van deze gebieden wordt voor de kleinschalige werklocaties in woongebieden (waaronder de Van 't Hofflaan) ontwikkeling in beperkte mate mogelijk geacht vanwege ruimtegebrek en de ligging. Echter in bepaalde gevallen zou een gezonde horecavestiging met terras een uitstekende opwaardering van de buurt kunnen hebben.
2. Uitbreiding is eveneens mogelijk voor bijzondere, solitair gevestigde horecabedrijven met een stadsdeeloverstijgende functie.
3. Voor vermaaksfuncties ligt de nadruk op het bedienen van de eigen bevolking.
4. 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 kantorengedebied: Horeca ontwikkelen in / 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:

- 1. regels voor ondersteunende horeca bij food-detailhandel;
- 2. regels voor ondersteunende horeca bij non-fooddetailhandel;
- 3. regels voor ondersteunende horeca bij maatschappelijke- en recreatieve doeleinden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel)

Het plangebied wordt in relatie tot de nota voornamelijk gekenmerkt als gebiedstype “A. woongebied”. De nadruk dient hier te liggen op het consolideren van de bestaande horeca. De aanwezige horeca is op de verbeelding binnen de bestemming “Gemengd-1” aangeduid als daarboven gewoond wordt. 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. In het plangebied is tevens een solitair horecapand aanwezig, waarbij zowel op de begane grond (restaurant) als in de 2^e bouwlaag (zalenverhuur) horeca activiteiten aanwezig zijn. Op grond van de horecanota valt dit onder categorie 2a. Dit perceel heeft daarom een aparte bestemming Horeca met de aanduiding 2a gekregen.

Consequentie voor het bestemmingsplan (ontwikkeldeel)

In het SP wordt zoals verwoord in paragraaf 3.3.2 de wens geuit de Akropolis-gedachte (gedeeltelijk) te verwezenlijken. Binnen dit concept is ruimte voor een zelfstandige horecavoorziening. Dit is iets anders dan ondersteunende horeca, deze is zoals aangegeven in paragraaf 5.2.5 altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie en kan daar ook niet los van worden gezien.

De Van 't Hofflaan wordt gekenmerkt als gebiedstype C: voorzieningencluster. In dit gebied wordt ontwikkeling van met name horecatype 1, passend bij het winkelaanbod nagestreefd, en horecatype 4 voor de levendigheid van de buurt.

Gelet op de Horecanota wordt het toevoegen van nieuwe horeca (type 1 en 4) in voorzieningenclusters zoals de Van 't Hofflaan als een gewenste ontwikkeling beschouwd. De horeca moet dan wel inpasbaar zijn op het gebied van milieu, geluidsoverlast en woongenot. Het SP en dit bestemmingsplan spelen hierop in door horeca type 1 en 4 (een restaurant) mogelijk te maken in gebouw M (het nieuwe Willem Dreeshuis).

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 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, duurzaam gebouwd, etcetera. Tevens wordt de wens geuit een Akropolis te realiseren, echter als onderdeel van het project Overamstel.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel)

De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid zijn binnen dit bestemmingsplan te realiseren. Vergrotingen van woningen (teneinde het woon- en leefklimaat te bevorderen) zijn alleen mogelijk als dit zich verhoudt tot de ‘Nota Uitgebouwd, 1^e herziening’ (zie paragraaf 4.2.16).

Consequenties voor dit bestemmingsplan (ontwikkeldeel)

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van zowel zelfstandige en onzelfstandige zorgwoningen. Tevens wordt met het realiseren van aan zorg gerelateerde voorzieningen vergaande invulling gegeven aan het concept van de ‘woonservicezone’ of ‘woonservicewijk’ (zie voor verdere details paragraaf 3.3.2 en 4.2.8). Aan de geuite behoefte aan zorgwoningen- en voorzieningen, zoals geformuleerd in de Woonvisie, wordt daarmee in dit bestemmingsplan uitvoering gegeven. De intentie van een Acropolis wordt gerealiseerd in Tuindorp Frankendael.

4.2.16 Stadsdeelbeleid - Nota “Uitgebouwd?, 1^e herziening”

In februari 2009 heeft stadsdeel Oost/Watergraafsmeer de eerste herziening nota “Uitgebouwd?” vastgesteld. Deze nota is een herziening van de Nota Uitgebouwd zoals vastgesteld op 4 november 2003. Deze nota had betrekking op dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen en is bedoeld als afwegingskader voor eventuele bouwaanvragen die niet passen binnen bestemmingsplannen, w.o. dit bestemmingsplan.). 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 het gehele plangebied. 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 (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

De bebouwingsmogelijkheden van de Nota "Uitgebouwd?" 1^e herziening zijn doorvertaald in de planregels. In paragraaf 5.2.2 is aangegeven op welke wijze dat is gebeurd.

4.2.17 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. De mate waarin welstand wordt ingezet. 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 het plangebied ambitieniveau 3 lichte toetsing). Bij de beoordeling van bouwplannen gelden de volgende aandachtsvelden:

1. Relatie met de omgeving;
2. Het bouwwerk op zichzelf;
3. 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 ordekaarten 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. Het plangebied is in overwegende mate aangemerkt als orde 2 en 3.

Straatbeeldzones

Naast een waardering van architectonische eenheden, kent de welstandsnota ook een waarderingssysteem voor stedenbouwkundige ensembles, straatbeeldzones genoemd. Bij straatbeeldzones gaat het om de ruimtelijke samenhang tussen elementen als bebouwing, groen, water en/ of verkeer. Er worden basiszones onderscheiden, en oplopend naar waarde, zone C, B en A. In het plangebied zijn diverse straatbeeldzones met zone C, en ook enkele met zone B. In zone B dient het

historisch straatbeeld, de groenvoorziening en waterpartijen behouden te blijven. Zone C is minder beschermenswaardig, maar bezitten toch nog steeds stedenbouwkundige meerwaarde. Stedenbouwkundige ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld.

Digitale welstandsnota

Momenteel wordt op het stadsdeel de digitale welstandsnota voorbereid. De digitale welstandsnota bestaat uit een stedelijk basisdeel, vastgesteld in maart 2008. Aan dit basisdeel heeft het stadsdeel op sommige punten extra welstandscriteria toegevoegd, welke nog moeten worden vastgesteld door de deelraad. Tot die tijd geldt de welstandsnota uit 2004. 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 samenhangende gebieden: een ruimtelijk systeem. Per gebied worden specifieke welstandscriteria geformuleerd.

Consequenties voor dit bestemmingsplan (actualisatiedeel)

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 (zowel qua architectuur als straatbeeld) 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.

Digitale welstandsnota

Ten aanzien van 'digitale welstandsnota' geldt dat het actualisatiedeel van het plangebied binnen het ruimtelijk systeem Tuindorp valt en het ontwikkeldeel is gekenmerkt als 'transformatiegebied'. De omschreven waarden in de digitale welstandsnota bij het ruimtelijke systeem Tuindorp, zoals het voorkomen van semi gesloten bouwblokken of strokenbouw, de bouwlagen, de voor- en achtertuintjes, worden in dit bestemmingsplan door het conserverend karakter in stand gehouden. De typering transformatiegebied betekent voor "Tuindorp Frankendael" dat verwezen wordt naar de uitgangspunten zoals verwoord in het SP.

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 leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich enkele solitaire bedrijfsruimten alsmede een groot aantal bedrijven aan huis.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan / Actualisatiedeel

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. 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 afstandsnormering 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 bedrijfszonering een alternatief voor de VNG lijst opgesteld, namelijk de "Amsterdamse Staat van Inrichtingen", hierna te noemen "Staat van Inrichtingen". 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 is toegestaan.

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:

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

In de bestaande situatie bevinden zich in en rondom het plangebied geen functies die op grond van de staat van bedrijfsactiviteiten ontoelaatbaar worden geacht. Verder geldt dat er geen bedrijven in en rondom het plangebied aanwezig zijn die als gevolg van de nieuwe inrichting van het plangebied in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Met dit bestemmingsplan wordt aan een aantal locaties de bestemming "Gemengd" toegekend. Binnen deze bestemming zijn ook bedrijven toegestaan, maar hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Zoals hiervoor is weergegeven, geldt dat bedrijfsactiviteiten in Amsterdam gecategoriseerd zijn naar milieucategorie op basis van de mogelijke 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 mogelijk 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" 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.

Conclusie

De bestaande bedrijfsactiviteiten in en rondom het plangebied vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Verder geldt dat de nieuwe inrichting van het gebied geen belemmering vormt voor bestaande bedrijven.

4.3.3 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.

Actualisatiedeel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd (zie paragraaf 2.3) 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 bouwvergunningverlening 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 bouwvergunning (ook) 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 hergebruikregels uit het besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast dient grondverzet gemeld te worden bij de gemeente.

Archiefonderzoek

Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam heeft in maart/april 2009⁵ een archiefonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied van het SP (ontwikkeldeel). Doel van dit onderzoek is het bepalen van de onderzoeksstrategie voor een verkennend bodemonderzoek. Uit het archiefonderzoek blijkt het volgende: De onderzoekslocatie is op basis van de resultaten verdacht. Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. Buiten de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten (tanks / bedrijfsactiviteiten / dempingen) hebben plaatsgevonden kan worden volstaan met een indicatief onderzoek. Op de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden moet een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

⁵ Archiefonderzoek locatie Jeruzalem te Amsterdam; Dienst Milieu en Bouwtoezicht; Behandelnummer AM0363/13970/O05; d.d. 16 april 2009;

Verkenkend bodemonderzoek

In navolging van het archiefonderzoek is in september / oktober 2009 door Cauberg-Huygen een indicatief bodemonderzoek⁶ uitgevoerd conform de Amsterdamse Richtlijn voor Verkenkend Onderzoek (ARVO) met als doel het vaststellen van de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit, alsmede het verkrijgen van een indicatie over de hergebruikmogelijkheden van vrijkomende grond ter plaatse van de beoogde parkeergarages. Op plaatsen waar in eerder verrichte onderzoeken (zie hiervoor onder archiefonderzoek) sterke verontreinigingen zijn aangetoond, is de verontreinigings situatie geverifieerd en gedetailleerder in beeld gebracht middels een oriënterend onderzoek om eventuele saneringskosten en risico's in het kader van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk te kunnen maken.

In het rapport van het onderzoek zijn de resultaten van de te onderscheiden deellocaties weergegeven en wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

Over het algemeen is de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van het plangebied niet- of nauwelijks verontreinigd. De (voormalige) verdachte activiteiten binnen of grenzend aan het plangebied hebben niet geleid tot een significant negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit.

Op enkele plaatsen doet zich een afwijkend verontreinigingbeeld voor ten opzichte van hetgeen hiervoor is weergegeven:

1. Ter plaatse van twee groenstroken zijn in (meng)monsters van de bovengrond matige verontreinigingen met zware metalen aangetoond:
 - de groenstrook tussen de rijbaan en de ventweg van de Hugo de Vrieslaan en
 - ter plaatse van de groenstrook ten noorden van de Van 't Hofflaan.Voor beide deelgebieden geldt dat tijdens eerder onderzoeken sterke verontreiniging was aangetoond. Op basis van het oriënterende onderzoek kan geen eenduidige uitspraak worden gedaan over de aanwezigheid van een sterke verontreiniging of een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om in een aanvullend onderzoek de betreffende mengmonsters separaat te laten analyseren en indien een sterke verontreiniging wordt aangetoond, deze uit te karteren om de 'ernst en omvang' vast te stellen.
2. In één monster van matig puinhoudend grond onder het trottoir op de hoek van de Hugo de Vrieslaan met de Pasteurstraat (boring 79) is een sterke verontreiniging met PAK in de grond aangetoond. Gezien de relatie met puinbijmengingen en het feit dat in de aangrenzende boringen geen puin is aangetroffen, is er waarschijnlijk sprake van een verontreiniging van beperkte omvang. Een nader onderzoek wordt hier zinvol geacht indien ter plaatse werkzaamheden in de grond zullen worden verricht.
3. Ter plaatse van het trottoir van de Pieter Zeemanlaan is in één boring (boring 48) asbest in een relatief gering gehalte aangetroffen. Gezien de gemeten concentraties met asbest in grond wordt de aanwezigheid van een sterke verontreiniging met asbest onwaarschijnlijk geacht, maar definitief uitsluitel kan alleen gegeven worden met een nader onderzoek. Een dergelijk onderzoek kan pas worden uitgevoerd als het terrein vrij van verharding en bebouwing is.

⁶ Milieuhygiënisch bodemonderzoek 'Jeruzalem' te Amsterdam; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV; Referentie 20091263-05; d.d. 15 oktober 2009

Vooruitlopend op de resultaten van aanbevolen nadere onderzoeken voor enkele locaties, wordt in het rapport van het indicatieve en oriënterende onderzoek geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmering voor de realisatie van de plannen zal vormen. Indien op basis van een aanvullend onderzoek sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dienen de geplande werkzaamheden ter plaatse onder een saneringsregime uitgevoerd te worden.

De vrijkomende grond ter plaatse van de beoogde halfverdiepte parkeergarages komt waarschijnlijk in aanmerking voor hergebruik. Afhankelijk van de afspraken omtrent afzet van deze grond kan het zinvol zijn de definitieve hergebruikgegevens te bepalen door middel van een partijkeuring conform de Regeling Bodemkwaliteit. Een 'in situ' partijkeuring kan pas na sloop worden uitgevoerd.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat de resultaten van het indicatieve en oriënterende onderzoek geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel zal in de grondexploitatie rekening moeten worden gehouden met een kostenpost voor aanvullend bodemonderzoek op een viertal deellocaties, alsmede kosten die gemoeid zijn partijkeuring van vrijkomende grond.

4.3.4 Geluid

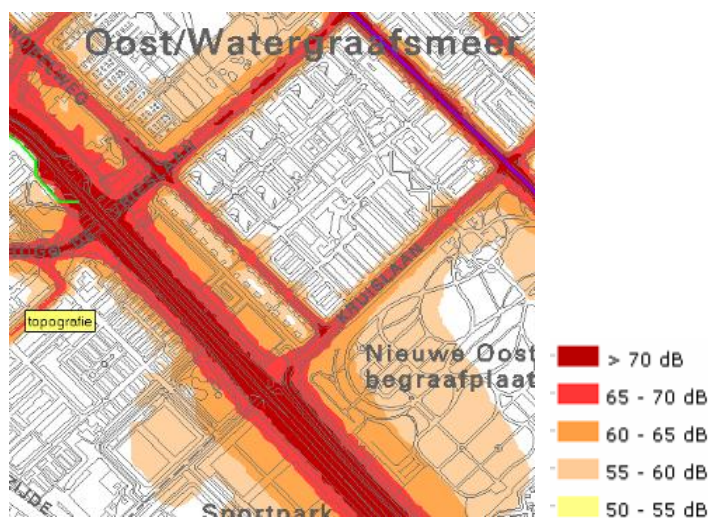
Inleiding

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 / hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB, 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 onderzoeksplchtig. Dit alles maakt dat het plangebied binnen de geluidzones van de Gooiseweg, de Hugo de Vrieslaan, de Kruislaan, de Maxwellstraat en de Middenweg ligt.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Ondanks de genoemde grote infrastructurele elementen doet het plangebied toch overwegend aan als een relatief stille wijk. In het onderstaande kaartbeeld van de huidige situatie is het geluid van auto- en tramverkeer weergegeven. Met name in het binnenste deel van de wijk is een aanvaardbaar geluidniveau aanwezig. Hier zijn vrijwel uitsluitend 30 km /h wegen. Geconcludeerd wordt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan zowel voor het ontwikkeldeel als het actualisatiedeel acceptabel is wat betreft het aspect geluid van de 30 km /h wegen. Zichtbaar is dat de woningen langs de Hugo de Vrieslaan, de Kruislaan de Middenweg en de Maxwellstraat wel een hogere gevelbelasting ondervinden. In het kader van de nieuwbouw is akoestisch onderzoek verricht (zie navolgende onder 'ontwikkelingen') als gevolg van wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwbouw een geluidniveau van 53db nergens overschreden wordt. De maximale grenswaarde voor woningen in stedelijk gebied is 63db. De verwachting is dat het geluidniveau van bestaande woningen, die immers grenzen aan de nieuwbouw of

daar vlakbij liggen, niet in grote mate van deze onderzochte waarden zullen afwijken. Gelet daarop is een goed woon- en leefklimaat aanwezig wat betreft het aspect geluid.



Geluidbelasting auto / tram (bron: Atlas Amsterdam)

Gevolgen Wet geluidhinder voor het actualisatiedeel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd (zie paragraaf 2.3) is conserverend van aard. 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 het actualisatiedeel heeft het geluidsniveau (zie bovenstaand kaartbeeld) zoals aanwezig op de gevels de aanwezige woningen geen procedurele consequenties. De Wet geluidhinder gaat er namelijk van uit dat het bepaalde ten aanzien van de voorkeurgrenswaarde niet geldt voor bestaande woningen.

Ontwikkelingen

Alle wegen in of nabij het plangebied zijn al aanwezig. Er worden geen nieuwe wegen mogelijk gemaakt. Het SP ziet daarentegen wel toe op nieuwe woningen / geluidgevoelige objecten, namelijk:

- Blok I, J, K, L, M, N;
- Voor blok G en H geldt dat de bestaande woningen worden gesloopt om deze te vervangen door woonbebouwing die aan de achterzijde iets ruimer is dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Ingevolge de systematiek van de Wet geluidhinder kunnen deze woningen daarom niet gezien worden als 'geprojecteerde woningen' (het onderliggende bestemmingsplan voorziet immers niet in de nieuwbouw) en is ook voor de woningen in de blokken G en H akoestisch onderzoek verplicht;

De blokken A, B, C, D, E en F betreffen restauratie van bestaande woningen. Op grond van de Wet geluidhinder is geen onderzoek nodig, maar er zal wel voldaan moeten worden aan de bepalingen van het Bouwbesluit (binnenwaarde).

Onderzoek naar de gevelbelasting heeft inmiddels plaatsgevonden⁷.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de volgende wegen:

1. Hugo de Vrieslaan (zone 200 meter);
2. Kruislaan (zone 200 meter);
3. Maxwellstraat (zone 200 meter);
4. Middenweg (zone 200 meter);
5. Gooiseweg (zone 350 meter).

In het onderzoek van DMB is aan de hand van verkeersprognoses, de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige objecten berekend per wegvak. Hieruit volgt dat de volgende waarden moeten worden vastgesteld:

- | | | | |
|----------------------|-------|---|--------------|
| – Hugo de Vrieslaan: | 53 dB | - | 18 woningen; |
| | 51 dB | - | 24 woningen; |
| | 49 dB | - | 2 woningen; |
| – Kruislaan: | 53 dB | - | 12 woningen; |
| | 49 dB | - | 1 woning; |
| – Maxwellstraat: | 52 dB | - | 34 woningen; |
| | 50 dB | - | 2 woningen; |
| – Gooiseweg: | 49 dB | - | 17 woningen; |

Tevens zijn bezien de mogelijkheden voor beperking van het geluid, de cumulatie van geluid en de mogelijkheid van geluidsluwe gevels. Het besluit tot vaststelling hogere grenswaarde dient gelijk op te lopen met het bestemmingsplan. Het ontwerp- besluit is daarom tegelijk met het ontwerp- bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voorafgaand hieraan is het ontwerp- besluit hogere grenswaarde op 07 april 2010 voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). TAVGA heeft positief geadviseerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid niet in de weg staat voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De hoofdlijnen van de regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

1. deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;

⁷ Akoestisch onderzoek Jeruzalem t.b.v. aanvraag hogere waarden, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 8 januari 2010, project. nr: DMB 000307

2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
3. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
4. deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
5. deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekende mate (NIBM)'. Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

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

Beoordeling v.w.b. het actualisatiedeel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd (zie paragraaf 2.3) is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt opnieuw vastgelegd. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De Wet luchtkwaliteit vormt voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering.

Beoordeling v.w.b. ontwikkelingen

Het Ingenieursbureau Amsterdam heeft in maart 2010 de beoordeling⁸ gemaakt of sprake is van een 'niet in betekenende mate'-project. Deze beoordeling is gemaakt op basis van de destijds geldende strengere tijdelijke normen (1% van de grenswaarde in plaats van 3%). De beoordeling laat zien dat het project Jeruzalem wordt aangemerkt als 'niet in betekende mate'. De beoordeling is gemaakt op basis van een inschatting van de verandering van het aantal verkeersbewegingen. De combinatie "restauratie en nieuwbouw" van woningen zal geen grote veranderingen in het verkeersbeeld teweeg brengen (het aantal woningen in het gebied blijft immers ongeveer gelijk). Voorts zijn de nieuwe maatschappelijke voorzieningen voornamelijk gericht op de direct omwonenden en hebben nauwelijks een verkeersaantrekkende werking. Ook is

⁸ Notitie luchtkwaliteit "Het project Jeruzalem"; Ingenieursbureau Amsterdam; d.d. 17 maart 2010

gekeken naar de realisatie van een nieuwe school in het gebied. Deze school genereert weliswaar extra verkeersbewegingen, maar het aantal verkeersbewegingen zal niet meer zijn dan het aantal verkeersbewegingen dat correspondeert met een uitstoot van 1,2 microgram/m³ (de getalsmatige NIBM-grens gaat uit van het aantal auto's dat gegenereerd wordt door maximaal 1.500 woningen per 1 ontsluitingsweg).

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Met dit besluit wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school verzorgingstehuis, of bejaardentehuis in de nabijheid van (snel)wegen beperkt in geval een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

De gemeente Amsterdam heeft eigen beleid vastgesteld ten aanzien van gevoelige bestemmingen. In de "Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam" (vastgesteld 5 januari 2010) is het volgende opgenomen:

1. Binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, worden geen gevoelige bestemmingen geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding.
2. Bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerstelijns bebouwing geprojecteerd. Bij stedelijke wegen is in veruit de meeste gevallen sprake van eerstelijns bebouwing. Indien de geprojecteerde bebouwing verder weg ligt dan 50 meter van de rand van de weg geldt de richtlijn niet.
3. Van de genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Toetsing door de GGD is dan verplicht.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van gevoelige bestemmingen langs drukke wegen mogelijk gemaakt. Het is dus in lijn met de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen.

Goede ruimtelijke ordening

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.

Conclusie (ontwikkeldeel en actualisatiedeel)

Zowel vanuit een “goede ruimtelijke ordening” als vanuit het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit werpt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.3.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W). Voor buisleidingen geldt de Circulaire zonering langs aardgasleidingen (1984). Deze zal worden vervangen door de toekomstige AMvB Buisleidingen.

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

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

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

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

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) schrijft voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan normen voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van activiteiten bij risico-inrichtingen. Ten noordwesten van het plangebied is een LPG tankstation gelegen. Een klein deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van dit LPG tankstation. In het bestemmingsplan is echter niet voorzien in ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation. Het LPG tankstation legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan. In het

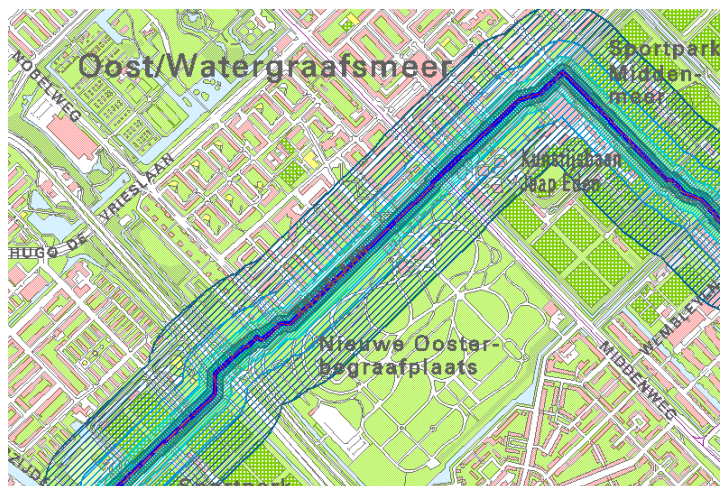
bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het BEVI, toe te staan.

Het Besluit Externe veiligheid voor Inrichtingen legt geen beperkingen op een de voorziene ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

Hogedruk aardgasleiding

Door het plangebied ligt een hogedruk gasleiding (16"-40bar) van de Nederlandse Gasunie.

Voor de bepaling van aan te houden risicoafstanden hogedruk aardgasleidingen vigeert momenteel de circulaire uit 1984. Op basis van de circulaire en de leidingkenmerken is voor de buisleiding een bebouwingsafstand bepaald van 20 meter. Verder geldt voor de buisleiding een toetsingafstand van 40 meter waarbinnen op basis van de circulaire gebouwd mag worden indien daaraan planologische, economische of technische redenen ten grondslag liggen. Het plan voldoet niet zonder meer aan de circulaire uit 1984.



Hogedruk aardgas buisleiding Kruislaan

Op 19 augustus 2009 heeft het kabinet het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegezonden aan de Tweede Kamer. Dat ontwerpbesluit is op 28 augustus 2009 voorgepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2009, nr. 12819). Het ontwerpbesluit regelt onder meer de externe-veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe-veiligheidsbeleid voor buisleidingen wordt daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Op grond van het Bevb zal voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen de risicobenadering gaan gelden. Dit houdt in dat voorzien wordt in een basisveiligheidsniveau voor elke burger in de vorm van een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en dat een verantwoordingsplicht gaat gelden voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening ten aanzien van het groepsrisico.

In de "Wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" [2009] staat dat de beleidsinformatie die is opgenomen in de circulaires voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen door buisleidingen is verouderd. Het gaat hierbij om de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van 26 november 1984 en de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie' van 24 april 1991.

Het Ministerie van VROM adviseert om in te spelen op aankomende wetgeving voor aardgasleidingen die naar verwachting in 2010 wordt vastgesteld. Het stadsdeel volgt het advies van het ministerie en gaat bij de beoordeling van haar plannen uit van kwantitatieve risicoanalyses voor de aardgasleiding.

Op basis van de komende regelgeving geldt een zone van 170 meter van de aardgasleiding als het maximale gebied effectgebied van de aardgasleiding. Een deel van het plangebied valt binnen deze zone. Vooruitlopend op de nieuwe AMvB buisleidingen heeft het stadsdeel daarom in mei 2009 een kwantitatieve risicoanalyse laten uitvoeren voor de aardgasleiding. Deze risicoanalyse is uitgevoerd door de Nederlandse Gasunie en gebaseerd op de actuele faalfrequenties van hogedruk aardgasleidingen.

Uit de berekeningen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} niet aanwezig is langs de leiding. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen beperking voor ruimtelijke ontwikkeling. Wel moet rekening worden gehouden met een zakelijke rechtafstand van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. Deze zone is vrij van (geprojecteerde) bebouwing ("vrijwaringszone"). Tevens mogen bepaalde werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd. Onder bepaalde voorwaarden kan hiervoor ontheffing worden verleend.

Het groepsrisico ligt op een factor 0,02 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De berekeningen laten verder zien dat dit bestemmingsplan niet leidt tot een toename van deze waarde. Het plan voldoet hiermee aan de veiligheidsnormen uit de komende AMvB buisleidingen. Dit heeft tot gevolg dat ook het groepsrisico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Aansluitend bij de nieuwe regelgeving is voorleggen aan de brandweer niet noodzakelijk.

Algehele conclusie Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wel is een vrijwaringszone van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding worden opgenomen.

4.3.7 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Amsterdam heeft de ambitie uitgesproken dat vanaf 2015 alle nieuwbouw in Amsterdam klimaatneutraal moet zijn (milieubeleidsplan 2007-2010 en "Duurzaamheid in de nieuwbouw", besluit gemeenteraad d.d. 16 september 2008). De ambitie is verder verwoord in de nog vast te stellen structuurvisie Amsterdam 2040. Tot 2015 is het doel om 40% van de nieuwbouw klimaatneutraal te ontwikkelen. Voor de rest geldt tot 2015 de doelstelling om half- klimaatneutraal te bouwen. Klimaatneutraal bouwen houdt in dat bij nieuwbouw 100% van de CO₂-uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/of effectief inzet van

duurzame bronnen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling om 40% reductie van de totale CO₂-uitstoot te bereiken in 2025 ten opzichte van het niveau in 1990. Om dit doel te bereiken zullen ook inspanningen nodig zijn op andere terreinen zoals bestaande bouw, verkeer & vervoer en consumptief energiegebruik. De 40% reductie in 2025 is een tussenstation, uiteindelijk is een volledig klimaatneutrale energievoorziening het doel. Gestreefd naar een volledig klimaatneutrale wijk.

Vanwege deze ambitie wordt de doelstelling ten aanzien van de nieuwbouw gesteld dat voor 60% een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 8 wordt gehaald en 40% een EPL van 9.5 wordt gehaald. Hiervoor wordt een Energievisie opgesteld. De volgende scenario's zullen in deze Energievisie worden onderzocht;

- a) Referentie: referentie is aan te scherpen Bouwbesluit volgens planning Rijk (Programmakkoord VNG- rijk) Welke EPL wordt hiermee behaald?;
- b) Motie Klimaatneutraal bouwen: Gebouwen en energiegebruik in de openbare ruimte (openbare verlichting, riool(gemalen) etc.) in Jeruzalem die na 2015 worden gebouwd op een EPL van 9.5 (Bouwvergunning aanvraagmoment). Overige gebouwen voor 40% een EPL van 9.5 en 60% een EPL van 8.
- c) Toekomstvast: De nieuwbouw en openbare ruimte van Jeruzalem scoort een EPL van 9,5 volgens de definitie van klimaatneutraal bouwen uit de motie. Op basis van de te doorlopen stappen volgens de trias energetica kan worden bepaald volgens welke ambitie kan worden gerealiseerd. De trias energetica is als volgt: de realisatie van een hoogwaardig casco (goed geïsoleerd, douchewaterterugwinning, voorkomen van oververhitting, relatie met gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer etc.) de toepassing duurzame en efficiënte energie zoals energieopslag gecombineerd met warmtepompen en zonnepanelen; (efficiënte opwekking van resterende fossiele energievraag). Input voor de op te stellen energievisie is het rekenmodel zoals dat ontwikkeld is door het Klimaatbureau Amsterdam. De resultaten van de opgestelde energievisie zullen worden opgenomen in de bouwplannen en de uit te leggen kabels en leidingen. Ten aanzien van de hoogwaardige restauratie voor de 6 blokken wordt de doelstelling gesteld om zodanig te optimaliseren dat ze een A-label verkrijgen. Voor deze blokken zal een apart onderzoek worden uitgevoerd. De garages zullen energiezuinig ontworpen worden. Zonnecollectoren en zonnepanelen kunnen onder voorwaarden vergunningsvrij worden gerealiseerd; het is daarom niet nodig een aanvullende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Windmolens zijn mogelijk na ontheffing door het Dagelijks Bestuur.

Conclusie

Dit bestemmingsplan staat de geformuleerde ambities voor duurzaamheid niet in de weg.

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 bouwhoogtes weergegeven. Hieruit blijkt dat in het grootste deel niet hoger mag worden gebouwd dan ca. 150 meter. Voor een zeer klein deel geldt geen hoogtebelemmering. Dit bestemmingsplan voorziet in gebouwen die hoger zijn dan 150 meter.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan voor zowel het actualisatiedeel als het ontwikkeldeel in overeenstemming is met de bepalingen uit het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

4.4 Ecologie

4.4.1 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.

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.

4.4.2 Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Het plangebied ligt niet in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied of een gebied dat is aangewezen op grond van de natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het kader van het projectbesluit voor de bouw van de Brede school is in februari 2008 een onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in en om de Brede school locatie. Wat betreft beschermde diersoorten zijn er geen beperkingen gebleken voor de ruimtelijke ontwikkeling (van de Brede school). Er is extra onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Er werd echter geen invliegactiviteit waargenomen en er zijn derhalve geen aanwijzingen verkregen dat het bestaande gebouw gebruikt werd door vleermuizen als verblijfplaats. Direct rond het gebouw zijn slechts enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Door de lage activiteit van vleermuizen is het aannemelijk dat ook hier geen verblijven aanwezig zijn. Hoewel de onderzoeksresultaten ten behoeve van de Brede school locatie niet leiden tot een noodzaak tot het doen van een breed onderzoek naar natuurwaarden in het hele plangebied, is dit onderzoek, mede na aanleiding van diverse inspraakreacties, toch uitgezet.

4.4.3 Ontwikkelingen

Natuurtoets september 2009

In de periode juli - september 2009 is door DRO een natuurtoets⁹ uitgevoerd voor Jeruzalem waarbij een aantal inventarisaties zijn uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het bepalen van de voorwaarden waarmee vanuit de natuurwetgeving rekening gehouden moet worden bij uitvoering van de plannen. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Huismussen en andere broedvogels

In het plangebied bevindt zich een huismussenkolonie. De aanwezige mussen nesten vaak onder iets verschoven dakpannen en foerageren voornamelijk in de in het plangebied aanwezige struikvegetatie en grasstroken. Het is echter onduidelijk waar de huismussen zich precies huisvesten, daarom is het wenselijk om vlak vóór de restauratie of sloop van de gebouwen nogmaals een controle uit te voeren. Nesten van huismussen zijn namelijk jaarrond beschermd.

Verder zijn in het gebied aangetroffen; blauwe reiger (deze soort broedt op begraafplaats De Nieuwe Ooster), heggenmus, winterkoning, zanglijster, pimpelmees, koolmees en merel. Dit zijn geen soorten waarvan het nest een vaste verblijfplaats is in de zin van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit betekent, dat de nesten gedurende de broedtijd zijn beschermd, maar daarbuiten niet.

Zoogdieren + amfibieën

In het algemeen wordt gesteld dat in plangebied dakgoten, ventilatiekieren en houtplaten aanwezig zijn waar eventueel vleermuizen zich kunnen huisvesten. Hiervoor wordt een separaat onderzoek uitgevoerd. Tevens komen er egels, huisspitsmuizen en bosmuizen in het plangebied voor. Er zijn in het plangebied geen sporen of directe waarnemingen gedaan van amfibieën.

⁹ Natuurtoets Jeruzalem; Dienst Ruimtelijke Ordening december 2009

Vegetatie

In het plangebied bevinden zich fraaie robuuste meidoornhagen, platanen, berken, esdoorns, een enkele appelboom en iepen. Verder komen er in de groenstroken hulst, buxus, rozen, bramen en sneeuwbes voor.

Conclusie

Het is bij de inventarisatie duidelijk geworden dat het plangebied geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Onder de broedvogels is de huismus een soort waarvan het nest een vaste verblijfplaats is in de zin van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit betekent dat de nesten het gehele jaar zijn beschermd. Indien de werkzaamheden beginnen, dient er een vervolgonderzoek naar de precieze locatie van de nestplaatsen van de huismussen uitgevoerd te worden. Ontheffing voor broedende vogels wordt meestal niet verleend, omdat het in de regel goed mogelijk is om verontrusting in het broedseizoen te voorkomen. Het broedseizoen verloopt van half februari tot half augustus. Voor de andere waargenomen Flora- en Faunasoorten zijn er geen negatieve consequenties voor de planvormingen in het kader van de Flora- en Faunawet. Wel dient er rekening gehouden te worden met de nieuwe richtlijnen voor vogels van het ministerie van LNV.

Onderzoek naar vleermuizen vindt nog plaats waarbij zowel de kraamperiode (eind mei- medio juli) als de paarperiode (augustus-september) onderzocht worden. De resultaten van het onderzoek zijn naar verwachting bekend voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van een notitie compensatie en mitigatie voor de vleermuis en de huismus in plangebied Jeruzalem van de Dienst Ruimtelijke Ordening¹⁰ kan geconcludeerd worden dat met het nemen van mitigerende maatregelen geen overtreding plaatsvindt van de Flora- en Faunawet.

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).

¹⁰ Notitie compensatie en mitigatie voor de vleermuis en de huismus in plangebied Jeruzalem, Dienst Ruimtelijke Ordening; februari 2010

Waterwet

In de Waterwet staat het watersysteem centraal en zijn de doelstellingen van het waterbeheer gericht op het duurzaam goed functioneren van het watersysteem. Om het beheer in de toekomst zo goed mogelijk vorm te geven en uit te voeren, is van belang dat het huidige wettelijke instrumentarium wordt gestroomlijnd en gemoderniseerd. Daarbij staat integraal waterbeheer centraal. De Waterwet zal het beheer van oppervlaktewater en grondwater gaan regelen, en zal ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeteren. Daarnaast zal de Waterwet een flinke bijdrage leveren aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet zal diverse bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland gaan vervangen:

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

Ook zal de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming naar de Waterwet verhuizen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies straks beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Tevens voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning. Naar verwachting zal de Waterwet (en daarop gebaseerde de Invoeringswet Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling) in december 2009 in werking treden.

Waterbeheerder

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 voorafgaand aan de handelingen door Waternet een Keurontheffing is verleend.

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. De belangrijkste opgave in nieuw stedelijk gebied of bij bebouwingsverdichting is om een oplossing te zoeken voor de opvang van het regenwater dat zal afstromen van daken, wegen en andere verharde oppervlakken doordat dit niet meer in de verdwenen onverharde bodem kan dringen (infiltreren). Dit speelt met name een rol bij heftige en of langdurige regenval. Het regenwater dat afstroomt van verhard oppervlak moet op

een of andere manier worden geborgen in het oppervlaktewater, dan wel geïnfiltreerd in de bodem of anderszins worden opgevangen en gebruikt. Dit stelt dus eisen aan de zogenaamde “compensatie van verharding” in de vorm van voldoende open water voor de opvang van regenwater of alternatieve maatregelen die een vergelijkbaar effect sorteren.

Bij 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.

Gemeentelijk grondwaterbeleid

1. De gemeentelijke grondwaternorm is vastgelegd in de Nota Grondwater Amsterdam 2007-2011 (Waternet, oktober 2007). Waternet treedt op als handhavers van dit beleid in gevolge de gemeentelijke zorgtaak voor grondwaterbeheer;
2. De gemeentelijke norm voor de maximale grondwaterstand bij kruipruimteloos bouwen is dat ten hoogste 1 maal per 2 jaar een grondwaterstand hoger dan 0,50 m onder maaiveld mag voorkomen gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen;
3. In de nieuw in te richten gebieden moet de gemeentelijke ontwateringnorm in principe door duurzame maatregelen gehandhaafd worden. Watergangen, grondverbetering, grindkoffers (onder voorwaarden) en ophogen worden als duurzame maatregelen genoemd. Drainage wordt, buiten sportvelden en tijdelijke bouwsituaties, expliciet verboden (in de keur);
4. In het gemeentelijke waterplan wordt een systematiek aangegeven voor de theoretische toetsing van de grondwaternorm (Waternet systematiek). Daarbij wordt een stationaire neerslag van 2,5 mm/dag toegepast met daarboven een aanvulling van 10 dagen van 7,2 mm/dag. Het deel van deze neerslag, dat effectief infiltreert (=infiltratie – verdamping) is afhankelijk van het terreingebruik.

4.5.2 Bestaande situatie

Bodemopbouw en waterpeilen

In het kader van de herontwikkelingen is door het Ingenieursbureau Amsterdam een geohydrologisch onderzoek¹¹ uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.5.3). Op basis van boringen en sonderingen uitgevoerd door Omegam Grondmechanica heeft Ingenieursbureau Amsterdam een indicatieve bodemopbouw opgesteld die in de betreffende notitie is weergegeven. Op 26 maart 2010 heeft het Ingenieursbureau een nader onderzoek verricht naar grondwater. Daaruit blijkt het volgende. De maaiveldhoogte bedraagt NAP - 3,6 en NAP - 3,9 m (gemiddeld NAP - 3,75 m). Onder het maaiveld bevindt zich het freatische pakket, bestaande uit een laag antropogeen ophoogzand die varieert in dikte van circa 1,0 tot 2,9 m (gemiddeld 1,5 m). Onder deze laag bevindt de Holocene deklaag. De onderkant van deze laag varieert in diepte van circa NAP - 10,5 m tot NAP - 12,0 m en bestaat uit Hollandveen, wadafzettingen

¹¹ Notitie Geohydrologische gebiedsbeschrijving Jeruzalem te Amsterdam Oost; Ingenieursbureau Amsterdam; documentnummer 37990; d.d. 25-02-2009

en basisveen. De laag Hollandveen kan lokaal afwezig zijn. Onder de Holocene deklaag bevinden zich de eerste zandlaag, het Alleröd en de tweede zandlaag. Deze vormen samen het Eerste watervoerend pakket.

Het plangebied ligt in de polder Watergraafsmeer waar een oppervlaktewaterpeil wordt gehanteerd op NAP -5,5 m. Uit gegevens van diverse peilfilters van Waternet/AGV blijkt een grondwaterstand die fluctueert tussen circa NAP -4,15 m in natte perioden en NAP -4,85 m in droge perioden. De gemiddelde grondwaterstand in de wijk fluctueert rond de NAP -4,5 m. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket bevindt zich op een niveau van circa NAP -3,5 m à NAP -3,9 m. Er is dus sprake van een kwelsituatie (water stroomt van het eerste watervoerende pakket naar het freatische pakket). Volgens de Grondwaterkaart van Nederland heeft de Holocene laag een hydraulische weerstand van 1.100 à 5.000 dagen.

Watergang in het plangebied

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, namelijk de waterloop in het Darwinplantsoen. Deze takt aan op het waterhuishoudingsstelsel van de polder de Watergraafsmeer.

Riolering

In de wijk ligt een gescheiden rioolstelsel.

Waterkeringen

In het plangebied liggen geen primaire of secundaire waterkeringen.

Waterkwantiteit

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

4.5.3 Gevolgen op de waterhuishouding

Actualisatiedeel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd (zie paragraaf 2.3) is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie en kleinschalige bouw mogelijkheden (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 (zie inleiding van deze paragraaf) en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Ontwikkelingen

Bebouwingsverdichting / compensatie

Watercompensatie is voorgeschreven als er 10% extra verharding in het plangebied wordt gerealiseerd. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is doorgerekend. Het blijkt dat de verharding binnen het gebied *afneemt*. Dit wordt veroorzaakt doordat bijvoorbeeld de Van 't Hofflaan smaller wordt, de footprint van het huidige Willem Dreeshuis groter is dan de nieuwe situatie (blok N) en doordat de stroken structuur van de hoven in de zuidwest hoek wordt vervangen door een hofstructuur. Watercompensatie is hierdoor niet noodzakelijk.

Grondwatersituatie / Geohydrologisch onderzoek

Naast restauratie van bestaande bebouwing zullen enkele gebouwen vervangen worden door nieuwbouw. Onder de nieuwbouw worden parkeergarages gerealiseerd. De aanleg van de garages heeft invloed op de grondwaterhuishouding in het gebied. Stadsdeel Oost heeft Ingenieursbureau Amsterdam (IBA) gevraagd een geohydrologische verkenning van het plangebied op te stellen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de notitie geohydrologische gebiedsbeschrijving¹², met als doel om de mogelijke aandachtspunten te beschrijven en eventuele vervolgstappen te ondernemen.

Hieruit blijkt het volgende:

Een volledige blokkering van de grondwaterstroming door de ondergrondse constructie van de parkeergarages is afhankelijk van de afmetingen en de diepte van de parkeergarage. Op dit moment zijn deze gegevens niet bekend, maar wordt uitgegaan van een diepte van 4 meter onder het maaiveld per parkeerlaag. Een parkeergarage bestaande uit één enkele parkeerlaag is voldoende om de zijwaartse grondwaterafvoer in het freatisch pakket volledig te blokkeren. Uitgaande van een maaiveldniveau van NAP -3,6 m steekt een éénlaagse garage tot een diepte van circa NAP -7,6 m. De slecht doorlatende laag begint op een diepte van circa NAP -5,0 à -6,5 m. De grondwaterstroming in het freatisch pakket wordt dus volledig geblokkeerd: het grondwater kan niet meer onder de constructie doorstromen, maar moet om de garage heen. Dit kan enerzijds een opstuwend effect hebben op het grondwaterpeil, maar tevens leiden tot een daling van de grondwaterstand op andere plaatsen in het projectgebied omdat de toevoer is geblokkeerd. In de huidige plannen wordt uitgegaan van zes mogelijke locaties voor de parkeergarages, waarvan drie garages zeer dicht bij elkaar zijn gelegen (de garages tussen de Van 't Hofflaan en de Kruislaan). De kans op verstoring van het doorstroomprofiel van het grondwater tussen en rondom deze garages is zeer groot en is daarom nader onderzocht in een 'grondwatoets Jeruzalem' van 26 maart 2010, opgesteld door het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.

Onderzocht is of de gemeentelijke ontwateringsnorm zoals vastgelegd in de Nota Grondwater Amsterdam gehaald wordt. In principe dient deze door duurzame maatregelen gehandhaafd te worden. Duidelijk is dat in het gebied niet overal de ontwateringsnorm van tenminste 0,5 meter wordt gehaald. In onderstaande afbeelding zijn deze locaties weergegeven met een blauw vlak. Op de locaties waar (als gevolg van de aanleg van de geplande kelders) niet aan de grondwaternorm voldaan wordt, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Waternet hanteert hiervoor een voorkeursvolgorde van maatregelen (meest robuust en duurzaam tot minst robuust en duurzaam):

- realisatie van extra oppervlaktewater;
- verhogen van het maaiveldniveau;
- toepassen van integrale grondverbetering;
- toepassen van plaatselijke grondverbetering;
- toepassen van een ontwateringsmiddel;
- toepassen van een onttrekkingsmiddel.

¹² Notitie Geohydrologische gebiedsbeschrijving Jeruzalem te Amsterdam Oost; Ingenieursbureau Amsterdam; documentnummer 37990; d.d. 25-02-2009

Het gaat hierbij in casu om de bouwblokken I, J, K en L (op de locaties ter hoogte van de bouwblokken A en F treden in de huidige situatie al grondwaterstanden op waarbij een ontwatering van 0,5 m niet gehaald wordt. Dit effect valt echter niet toe te schrijven aan geplande kelders).

Voor voornoemde blokken dienen dus mitigerende maatregelen genomen te worden. In alle gevallen betreft het advies van het Ingenieursbureau ophogen. Afhankelijk van de lokaal optredende grondwaterstanden dient hierbij tot NAP - 3,65 m, NAP - 3,60 m of NAP - 3,20 m opgehoogd te worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met eventuele restzettingen. Geadviseerd wordt om door een gekwalificeerd bureau een ophoogadvies te laten uitvoeren. Dit bestemmingsplan staat het nemen van die mitigerende maatregelen niet in de weg.



Gebieden waar de ontwatering meer is dan 0,5m

Verder aandachtspunt voor de uitvoering

Indien de parkeergarages “in den droge” aangelegd worden, is bemaling van de bouwputten noodzakelijk. Hierbij is het risico op opbarsten van de bodem van de bouwput zeer groot. Uitgaande van een éénlaagse parkeergarage waarbij ontgraven wordt tot een niveau van NAP -7,6 m, blijkt uit een indicatieve berekening een veiligheidsfactor van ca. 0,6 terwijl deze minimaal 1 moet zijn. Op alle locaties van de parkeergarages in de wijk Jeruzalem is derhalve spanningsbemaling noodzakelijk indien de parkeergarage “in den droge” wordt aangelegd. De intensiteit van de bemaling is afhankelijk van de diepte en omvang van de bouwput. Op een diepte van circa NAP -15 meter in de ondergrond komt de Alleröd-laag voor. Deze laag bestaat uit klei en veen en voorkomt de toevoer van het diepe grondwater naar de eerste zandlaag waardoor het waterbezwaar van de spanningsbemaling relatief beperkt wordt. Dit maakt de kans op het verplicht toepassen van retourbemaling aanzienlijk kleiner. Het waterbezwaar van de spanningsbemaling neemt echter significant toe met een toenemende aanlegdiepte van de parkeergarages. Hoe dieper de aanlegdiepte van de garage, des te groter de kans op het verplicht toepassen van retourbemaling, waardoor de kosten van de aanleg evenredig toe zullen nemen.

Door de bemaling tijdens de bouwfase is de kans op het droogvallen van de houten funderingspalen en zettingen bij de omliggende bebouwing groot. Dit geldt

voornamelijk voor bebouwing daterend voor het jaar 1960. Sindsdien is meestal gebruik gemaakt van betonnen funderingspalen die niet gevoelig zijn voor droogvallen. De invloed van de bemaling op de omgeving is te beperken door gebruik te maken van een damwand rondom de bouwkuip.

In dit nader onderzoek van 26 maart 2010 is voorts het vermoeden ontstaan dat de riolering in het gebied lekt en daardoor een drainerende functie vervult. Op enig moment in de toekomst zal de riolering in het projectgebied vervangen moeten worden. Wanneer dit gebeurt zullen maatregelen getroffen moeten worden die het wegvallen van de drainerende werking van het oude riool kunnen compenseren. Wanneer de drainerende effect wegvalt bestaat namelijk het gevaar dat grondwaterstanden gaan stijgen, met alle gevolgen van dien. Het ingenieurbureau acht het verstandig en duurzaam om al direct tijdens de renovatie van de wijk onderzoek te doen naar de gevolgen van het eventuele vervangen van de riolering. De herinrichting van de wijk biedt de mogelijkheid om te anticiperen op dit probleem en duurzame oplossingen te implementeren. Ook financieel zal dit op de lange termijn een duurzamere oplossing zijn. Geadviseerd wordt om door Waternet onderzoek uit te laten voeren naar de actuele staat van de riolering en op basis daarvan tot een duurzame herinrichting van de wijk Jeruzalem te komen. Dit bestemmingsplan staat een duurzame herinrichting van het rioleringssysteem niet in de weg.

4.5.4 Overleg waterschap

Naast het gevoerde overleg met de waterbeheerder heeft een formeel overlegmoment plaatsgevonden in het kader van het artikel 3.1.1 Bro – overleg. Waternet had geen opmerkingen.

4.5.5 Conclusie water

Conclusie is gelet op bovenstaande dat het aspect water de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

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, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en per 1 september 2007 enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). 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 (volgens het principe “de-veroorzaker-betaalt”). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit 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 bestaande situatie

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen.⁶ Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond is de afdeling Archeologie BMA in 2001 gestart met een nadere inventarisatie van archeologische verwachtingen in elk afzonderlijk stadsdeel. Hiertoe worden onder meer verschillende historische kaartbeelden van het stadsdeelgebied met elkaar vergeleken. Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden



*Ligging plangebied op de Archeologische Monumentenkaart /
Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland*

(IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. Specifiek voor dit bestemmingsplan is BMA gevraagd een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek¹³ blijkt het volgende:

Het plangebied kent geen wettelijk beschermde archeologische monumenten (AMK). Bovendien is het plangebied volgens de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHW) vrij van zones met een archeologische waardering.



Verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag

Het verwachtingsbeeld van de AMK en CHW is echter algemeen van aard en dient in het kader van de bouwplanvorming nader te worden uitgewerkt. Deze uitwerking voor de herontwikkeling van Jeruzalem is archeologische bureauonderzoek opgenomen. Op grond van een historisch-topografische inventarisatie komt BMA tot de volgende archeologische verwachting:

Binnen het plangebied Jeruzalem materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiks- en bewoningsgeschiedenis als landelijk gebied na de inpoldering in de 17de tot de 19de eeuw en als stedelijk gebied in de 20ste eeuw. Er kunnen in bepaalde zones van het plangebied sporen van bewoning en landgebruik verwacht worden evenals sporen van 18de-eeuwse buitens en pleziertuinen en van een maliebaan. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag.

Op basis van voorgaande verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag is door BMA een archeologische beleidsadvieskaart van het bestemmingsplangebied Jeruzalem vervaardigd. Deze kaart is een vereenvoudigde weergave van de diverse archeologische verwachtingen. De kaart is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden beleidsmatig gewaardeerd door ze te koppelen aan de huidige toestand van

¹³ Archeologisch bureauonderzoek plangebied Jeruzalem Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer; Bureau Monumenten & Archeologie; BO 09-012; d.d. april 2009



Archeologische Beleidszones op basis van de archeologische verwachtingszone en verstoringen

- Beleid Zone A: hoge verwachting**
 Afhankelijk van de grootte en diepte van de toekomstige ontgraving kunnen archeologische waarden die samenhangen met bewoning en landgebruik worden aangetast. Vanwege de hoge verwachting geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 2,00 m onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 50 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de planvorming wordt opgenomen.
- Beleid Zone B: lage verwachting**
 Afhankelijk van de grootte en diepte van de toekomstige ontgraving kunnen archeologische waarden die samenhangen met bewoning en landgebruik worden aangetast. Vanwege de hoge verwachting geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 2,00 m onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 10.000 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de planvorming wordt opgenomen.

het terrein en de mogelijk opgetreden bodemverstoringen. Het waarderingsstelsel resulteert in de clustering van de verwachtingen binnen twee waarden: een hoge en een lage verwachting, ieder met bijbehorende beleidsmaatregelen. De verwachting van de archeologische neerslag binnen het plangebied is voor het grootste deel laag. Daarnaast zijn binnen het plangebied zones waar als gevolg van de voormalige aanwezigheid van buitens, pleziertuinen en een maliebaan de archeologische verwachting hoog is.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het bureauonderzoek van BMA wordt het volgende geconcludeerd: Afhankelijk van de grootte en de diepte van het te verstoren oppervlak bij toekomstige bouwinterventies zullen in de grond aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een archeologische verwachtingszone (A) en een zone van (sub-)recente verstoringen (B). Voor zone A geldt dat bij bodemingrepen vanaf 50 m² en meer dan 2,00 m onder maaiveld voorafgaande aan de bodemverstorende ingreep een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) noodzakelijk is. Voor zone B geldt dat bij bodemingrepen vanaf 10.000 m² en meer dan 2,00 m onder maaiveld voorafgaande aan de bodemverstorende ingreep een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) noodzakelijk is.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze

bij BMA aangemeld dienen te worden. In gezamenlijk overleg met de opdrachtgever kunnen dan maatregelen worden genomen tot documentatie en berging van de vondsten.

Uit het bureauonderzoek van BMA blijkt dat, afhankelijk van de omvang van de bodemingrepen en de locatie (Zone A: >50 m² én >2,0 m / Zone B: >10.000 m² én >2,0m) nog nader onderzoek verricht zal moeten worden (Inventariserend Veldonderzoek). Omdat het plangebied momenteel bebouwd is, is het uitvoeren van een bodemonderzoek op dit moment niet overal mogelijk. De wetgeving biedt de mogelijkheid om in dergelijke situaties voorwaarden te verbinden aan de bouwvergunning, waardoor het mogelijk is dat onderzoek plaats vindt vlak voor en/of gedurende de bouwwerkzaamheden. De wijze waarop dit onderzoek wordt ingebed in de bestemmingsplanprocedure vindt zijn grondslag in artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. In artikel 40 lid 1 is bepaald dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald kan worden dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders (in dit geval Dagelijks Bestuur) in voldoende mate is vastgesteld. In artikel 40 lid 2 is vervolgens bepaald dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, voorschriften kunnen worden verbonden zoals bedoeld in lid 3 van artikel 39 van de Monumentenwet. Als voorschriften worden hierin in ieder geval genoemd:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

In dit bestemmingsplan worden deze mogelijkheden geregeld met een tweetal dubbelbestemmingen, in dit geval de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde en waar de bodemingreep groter is dan 50 m² en dieper dan 2 meter. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt voor het gebied met een lage verwachtingswaarde en waar de bodemingreep groter is dan 10.000 m² en dieper dan 2 meter.

4.6.2 Cultuurhistorie

Aanwijzing tot monument

De cultuurhistorische waarden van Tuindorp Frankendael heeft minister Plasterk doen besluiten om een deel van “Jeruzalem” de status van beschermd Rijksmonument uit de wederopbouwperiode te geven. De status van monument is toegekend op 11 februari 2010. Het gaat om de 6 hoven A-F, inclusief het groen en de binnenterreinen, alsmede de “dubbele H- school”. Panden die geen monument zijn, maar wel bepaalde waarden hebben, zijn opgenomen op de zogenaamde “architectuurorde-kaarten” van de Welstandsnota. Bij bouw aanvragen ziet de commissie Welstand toe op de beeldbepalende karakteristieken.

Actualisatiedeel en ontwikkeldeel

Monumenten genieten bescherming op basis van de Monumentenwet 1988, dan wel de gemeentelijke monumentenverordening. Daarom is in het bestemmingsplan niet ook nog eens een beschermende regeling opgenomen. Dit bestemmingsplan ziet toe op het beschermen van de cultuurhistorische waarden van het cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsprincipe / hovenprincipe in deze buurt door de situering van de bouwvlakken over te nemen uit het SP.

4.7 Verkeer en parkeren

Actualisatiedeel

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd (zie paragraaf 2.3) is conserverend van aard. De bestaande infrastructuur wordt in dat deel van het plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd, namelijk voor verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming is herinrichting van het weggebied mogelijk. Wat dat betreft is de bestemming Verkeer, net als in het huidige bestemmingsplan, voor de inrichting van het weggebied flexibel van aard.

Ondergeschikte groenstrookjes/reststrookjes zijn opgenomen binnen de bestemming “Verkeer” en in de bestemming “Groen”. Binnen beide bestemmingen zijn groenvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan zodat in het plan enige flexibiliteit aanwezig is voor kleine herstructurering van verhardingen en groenstrookjes. Omdat het stadsdeel ook waarde hecht aan bepaalde snippergroenstroken, mogen deze groene stukjes niet te “eenvoudig verdwijnen”. Het aanleggen van wegen en/of parkeervakken in de bestemming Groen is dan ook niet direct toegestaan.

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. Door Goudappel Coffeng is onderzoek verricht naar de volgende aspecten:

- Wat is een goede verkeerscirculatie voor de wijk, rekening houdend met verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid, leefbaarheid en de komst van een Brede school?
- Welke veranderingen in de parkeerdruk zijn te verwachten na de herstructurering en waar liggen eventuele knelpunten?
- Hoe kan het halen en brengen bij de Brede school (Kiss & Ride) goed worden ingericht.

De bestaande verkeerssituatie (intensiteiten, snelheden, structuren) en de resultaten van het onderzoek naar bovenstaande aspecten zijn weergegeven in het Verkeersonderzoek Tuindorp Frankendael / Jeruzalem van mei 2009¹⁴. Hieruit blijkt het volgende:

Verkeersproductie

Voor de buurt als geheel groeit de verkeersproductie met circa 18%. In de huidige situatie hebben de meeste woonstraten een intensiteit lager dan 500 motorvoertuigen

¹⁴ Verkeersonderzoek Tuindorp Frankenlaan / Jeruzalem - Verkeerscirculatie en parkeren; Goudappel Coffeng; kenmerk SD)009/Fdf; d.d. 14 mei 2009

en op de drukste woonstraten liggen de intensiteiten niet hoger dan 1.500 motorvoertuigen. en toename van 18% leidt niet tot overschrijding van de verkeersveilige capaciteit van 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Bovendien wordt in de praktijk deze beperkte stijging niet ervaren. Een aantal van 1.500 motorvoertuigen in een etmaal zijn circa 150 motorvoertuigen in het drukste uur. Dit is gemiddeld elke 24 seconden één auto. Een toename van 18% betekent elke 19 seconden één auto. Op basis hiervan wordt in het rapport geconcludeerd dat de herstructurering van de buurt dus niet tot onveilige verkeerssituaties zal leiden.

Verkeerscirculatie

In het proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan is gekozen voor een verkeerscirculatie met eenrichtingsverkeer op de Lorentzlaan en op de Van 't Hofflaan.

Deze keuze leidt niet tot verkeersonveilige situaties of problemen met de verkeersafwikkeling. De verkeersintensiteiten in de woonstraten in Jeruzalem zijn (ondanks het kinderdagverblijf en de Brede school) der mate laag dat verkeersonveilige situaties niet te verwachten zijn. Tijdens de spits van het kinderdagverblijf of de school is het even druk met auto's en fietsers. Echter verkeer anders dan gebonden aan het kinderdagverblijf, de school of de woningen in de directe omgeving is niet aanwezig. Juist dit andere ('doorgaande') verkeer leidt op dergelijke locaties tot onveilige situaties die voorkomen kunnen worden.

Inrichting Lorentzlaan en Van 't Hofflaan

In het proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan, is gekozen voor een verkeerscirculatie met eenrichtingsverkeer op de Lorentzlaan en de Van 't Hofflaan.

Voor de locatie van het kinderdagverblijf aan de Lorentzlaan geldt dat, naast het kinderdagverblijf, ook het afzetten van schoolkinderen gedeeltelijk op deze locatie plaats gaat vinden. Dit maakt het noodzakelijk een verkeersveilige oplossing voor het parkeren te zoeken. Deze is gevonden in het vervangen van het fietspad door een voor auto's toegankelijke verbinding. Met eenrichtingsverkeer ontstaat een eenvoudige relatief rustige route langs het kinderdagverblijf om kinderen weg te brengen en op te halen.

De huidige uitstraling van de Van 't Hofflaan is grootschaliger dan de functie van de weg. Het stedenbouwkundig plan ziet er op toe dat, met een ander profiel en een andere wegdekverharding, de uitstraling van deze weg positief beïnvloed wordt en dat deze weg een groene woonstraat zal worden.

Parkeren

De Dienst voor Onderzoek en Statistiek Amsterdam heeft in september 2008 de parkeerdruk in stadsdeel Oost-Watergraafmeer onderzocht. De parkeerdruk geeft in een bezettingsgraad aan hoeveel van de beschikbare parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag gebruik worden. Over het algemeen wordt een bezettingsgraad van meer dan 90% als hoog beschouwd. De bezettingsgraad in geheel Jeruzalem per dagdeel is:

1. Avond: 82%
2. Overdag: 42%
3. Zaterdag: 46%

Een bezettingsgraad van 82% is zeer acceptabel. Er zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. De netto parkeercapaciteit in geheel Jeruzalem is circa 1200 parkeerplaatsen. Dit betekent dat op het drukste moment circa 1000 parkeerplaatsen bezet zijn en circa 200 parkeerplaatsen vrij. Ook is het logisch dat de parkeerdruk in de avond het hoogst is. In Jeruzalem staan vooral woningen. Bewoners zijn vooral in de avond en nacht thuis en hebben dan hun auto in de buurt geparkeerd. Wegvakken waar de bezettingsgraad hoog is, liggen in de oost- en westhoek van de buurt. In het oosten bijvoorbeeld de Röntgenstraat en Jennerstraat, in het westen met name de doorsteken in de blokken van de Eijkmanstraat en de Snelliusstraat. In de directe nabijheid van de locaties waar de parkeerdruk hoog is, zijn andere wegvakken waar nog wel voldoende parkeerruimte is. Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat in de buurt geen parkeerproblemen zijn in de huidige situatie.

Uit het verkeersonderzoek blijkt het volgende voor wat betreft het effect van de herstructurering en de vraag of er potentiële knelpunten kunnen worden verwacht: Het totaal aantal woningen blijft door de herstructurering ongeveer gelijk. Ook de veranderingen in demografische samenstelling van de buurt is van invloed op het aantal te parkeren auto's. In het stedenbouwkundig plan is daarmee rekening gehouden. Uit de parkeerbalans¹⁵ blijkt dat de parkeervraag binnen de plangrenzen in de openbare ruimte 456 parkeerplaatsen is. Het parkeeraanbod bedraagt 517 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn. De parkeerplaatsen rond het Robert Kochplantsoen worden gebruikt door de functies buiten de plangrens en zijn daarom niet toegerekend aan de functies binnen de plangrens. De parkeerbalans is verder uitgewerkt in deelgebieden. Ook per deelgebied geldt dat de kans op knelpunten laag is. Enerzijds omdat de nieuwbouw veelal voorzien wordt van gebouwde parkeervoorzieningen en anderzijds omdat de huidige bezettingsgraad niet hoog is. In noordwest is een tekort van 25 parkeerplaatsen, maar door de uitwisseling van parkeerplaatsen langs de Hugo de Vrieslaan geeft dit tekort geen problemen. In noordoost is langs de Hugo de Vrieslaan een overschot van 30 parkeerplaatsen. Deze zijn nodig om het tekort van noordwest op te vangen. In zuidwest is een relatief groot overschot aan parkeerplaatsen. Dit is nodig om de parkeerdruk op het plangebied van de bouwblokken buiten de plangrens op te vangen. Ook wanneer wordt gekeken naar de deelgebieden zijn er dus voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

¹⁵ Parkeerbalans 14052009

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 het bijbehorende planregels 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 verbeelding. 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 verbeelding (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 aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen (zoals de regels van dubbelbestemmingen -bijvoorbeeld Waarde - Archeologie- en de algemene regels in hoofdstuk 3) 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. Dit betekent dat ook deze regels moeten worden bekeken indien men wil weten wat, waar wel/niet mogelijk is.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels, strafregels 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 beweegredenen, 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 Bestemmingsregels

5.2.1 De bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Cultuur en Ontspanning', 'Gemengd -1' en 'Gemengd -2', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', Tuin en Tuin-2', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'.

Actualisatiedeel

Voorliggend plan is deels consoliderend, beheergericht 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.

Ontwikkeldeel

De bestemmingsregeling voor de nieuwe functies wordt zoveel mogelijk afgestemd op de binnen het stadsdeel reguliere mogelijkheden die behoren bij de betreffende

bestemming. In de meeste gevallen wordt daarom hieronder per bestemming de algemene regel gegeven *die geldt voor zowel het actualisatiedeel als het ontwikkeldeel*. Toch kan het in sommige gevallen gewenst zijn dat een verbijzondering van de bestemming wordt toegestaan, dit zal dan plaatsvinden op door het stadsdeel geuite beleidswensen in het SP. Waar dit het geval is, wordt dat expliciet benoemd.

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, waaronder het SP en het beleid ten aanzien van uniformering en actualisering van de bestemmingsregels in het stadsdeel. De toetsing van het bestemmingsplan aan bestaand beleid heeft plaatsgevonden in hoofdstuk 4. Daar waar het in dit hoofdstuk beschreven beheerkader zijn oorsprong vindt in bestaande beleidsstukken, wordt verwezen naar die beleidsstukken.

5.2.2 Wonen en tuin

Wonen is in het plangebied de meest voorkomende bestemming. De bebouwing bestaat veelal uit semi- 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 bouwmogelijkheden bij woningen worden daarom geregeld in een combinatie van een tweetal bestemmingen, namelijk de bestemming “Wonen” (W) én in de bestemming “Tuin” (T / T-2). Alleen voor zover de bestemming Tuin achter de achtergevel van de woning ligt, mogen hier gebouwen worden gerealiseerd. 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.

Bestemming Wonen

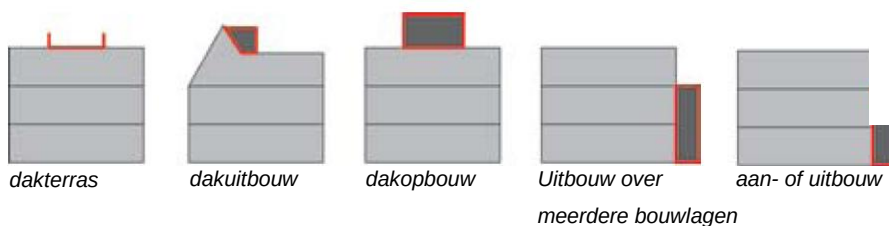
Bouwmogelijkheden - Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Deze zijn voor wat betreft de hoofdgebouwen aangegeven op de plankaart/verbeelding (bouwvlakken, maximale goot- en/of bouwhoogte). Op de plankaart/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 van het *actualisatiedeel* van dit bestemmingsplan zoveel mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke hoofdbebouwing is ingetekend. Voor het *ontwikkelingsgerichte* deel van dit bestemmingsplan geldt dat de bouwvlakken zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan dat hiervoor is opgesteld, met dien verstande dat er op twee locaties flexibiliteitsregels zijn opgenomen, namelijk ter plaatse van de locaties N en I. Voor de onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de desbetreffende paragrafen 3.3.3.



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, uitbreidingen over één bouwlaag (aan-/uitbouw), een dakuitbouw of dakopbouw. De afwegingen die hiervoor in dit bestemmingsplan zijn gemaakt, worden hieronder weergegeven.



Bouwmogelijkheden – aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de bestemming Tuin

De “Nota Uitgebouwd, 1^e herziening” 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. Deze wens is ook geformuleerd in de Woonbeleidsvisie 2015 (zie paragraaf 4.2.15).

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.

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 dit bestemmingsplan is er daarom gekozen voor het niet bij recht toestaan van uitbouwen over meerdere bouwlagen. De buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening), is de aangewezen procedure voor dergelijke toekomstige verzoeken.

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. Deze kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, maar zijn wel in oppervlakte en hoogte gebonden. Hiermee wordt verrommeling voorkomen, en kan voldoende privacy worden gegarandeerd.

Omdat in het plangebied de voor- en achtertuinen nagenoeg allemaal volledig de bestemming “Tuin” (T) hebben gekregen, wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Tuin” (T / T-2) een koppeling gelegd met de bestemming Wonen of Gemengd. 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, 1^e herziening” 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.

Er kan verschillend tegen deze bouwmogelijkheid worden aangekeken. 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 niet altijd positief op bouwaanvragen voor dakopbouwen of dakuitbouwen. Niet in alle gevallen zijn dakopbouwen of dakuitbouwen dan ook mogelijk / wenselijk. Derhalve wordt er voor gekozen dakopbouwen of dakuitbouwen niet direct toe te laten. Door dakopbouwen of dakuitbouwen alleen middels een buitenplanse ontheffing op grond van de zogenaamde “kruimelgevallenlijst” (artikel 4.1.1 en 4.1.2) van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 ontheffing. 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 ontheffingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat dakterrassen niet expliciet zijn opgenomen in de “kruimelgevallenlijst” (artikel 4.1.1) van het Besluit ruimtelijke ordening. De bevoegdheid is opgenomen voor Wonen, Gemengd en Tuin. Bestaande dakterrassen zijn bij recht toegestaan.

Bouwmogelijkheden - Ondergronds bouwen (kelder, parkeergarage)

Bij een aantal ontwikkellocaties zal een ondergrondse c.q. half verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd. Ondergronds bouwen is op basis van de planregels mogelijk binnen de bestemmingen waar gebouwd mag worden, zoals 'Wonen', 'Gemengd' en 'Tuin', tot maximaal één bouwlaag diep. In sommige gevallen wordt voorzien in een (half)verdiepte parkeergarage. Deze zijn binnen de bouwvlakken van de bestemmingen Wonen en Gemengd zonder meer mogelijk; echter binnen de standaard aan- en bijgebouwenregeling van de bestemming Tuin, vanwege de omvang, niet. Dit is reden om, daar waar een (half) verdiepte parkeergarage gerealiseerd wordt binnen de bestemming Tuin, het gebruik en omvang van de parkeergarage apart aan te duiden op de verbeelding en specifiek te regelen in de bestemmingsregels.

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 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 gebruiker wordt uitgeoefend in of bij een woning. Daarom is in de begripsbepalingen 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. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in woningen te realiseren, wat zoals verwoord in het SP (zie paragraaf 3.3.2) belangrijk geacht wordt voor de levendigheid van de wijk.

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

De centrale stad heeft op 4 maart 2009 de beleidsnotitie short stay vastgesteld (zie paragraaf 4.2.7). 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. Short stay wordt daarom expliciet toegestaan binnen de definitie van de bestemming Wonen.

Kinderdagverblijven in de bestemmingen Wonen en Tuin

Het is de wens van het stadsdeel kinderdagverblijven mogelijk te maken in woningen. Bij een kinderdagverblijf hoort een buiten(speel)ruimte. Naast het maatschappelijk belang (bieden van voldoende kinderdagverblijven) speelt ook het belang van de directe woonomgeving in verband met mogelijke geluidsoverlast als gevolg van de buiten(speel)ruimte. Om deze reden wordt het medegebruik voor een kinderdagverblijf in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar pas na wijziging van het bestemmingsplan. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde gekoppeld dat de aanvrager een akoestisch onderzoek overlegt waarin wordt aangetoond dat geen onevenredige inbreuk ontstaat op de directe woonomgeving.

Bestemming Tuin (T)

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

Uitgangspunt in het bestemmingsplan 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 gerealiseerd mag worden vanaf 1 meter uit het verlengde van de voorgevel tot een diepte van 3 meter. De hoogte bedraagt maximaal de eerste bouwlaag van de hoofdwoning plus 0,25 meter tot een maximum van 4 meter.

Aan- en uitbouwen zijn dus zowel toegestaan aan de oorspronkelijke achtergevel als aan de zijgevel. Het laatste kan zich in principe alleen voordoen bij vrijstaande woningen, twee-onder-een- kappers of hoekwoningen van rijwoningen. De regeling in dit bestemmingsplan sluit wat dat betreft aan bij hetgeen vergunningsvrij mogelijk is.

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum van 15m² met dien verstande dat het achtererf voor minimaal 50% onbebouwd moet blijven. Plaatsing van een losstaand bijgebouw op de erfgrans is toegestaan. De maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 3 meter.

Parkeren in tuinen

Er zijn meerdere parkeersituaties in tuinen te onderscheiden in dit plangebied, namelijk:

- In bestaande situaties zijn bij een aantal woonpercelen parkeergarages aanwezig in de tuinen (Middenweg, Pasteurstraat, Maxwellstraat). Dergelijk parkeergarages zijn vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen bij woningen. In die zin vallen

dergelijke bouwwerken in beginsel onder de “standaard aan- en bijgebouwenregeling”, maar omdat enkele van dergelijke aan-/bijgebouwen vóór de voorgevel staan (in dit geval de garages in de Maxwellstraat), worden specifieke situaties middels een bouwvlak in de bestemming Tuin op maat bestemd. Een dergelijk bouwvlak in de bestemming Tuin wordt ook opgenomen indien er in de huidige situatie méér legale aan-/uitbouwen en bijgebouwen aanwezig zijn dan de “standaard” aan- en bijgebouwenregeling. Bij deze woningen wordt in de huidige situatie ook op de in-/oprit in de zij- of achtertuin of voor de woning geparkeerd. Om stedenbouwkundige redenen mag in principe in voortuinen niet worden geparkeerd. Bestaande situaties waar dat op dit moment gebeurt, zijn daarom aangeduid op de plankaart/verbeelding en in de regels specifiek bestemd en daarmee op basis van het bestemmingsplan toegestaan. In de zij- en achtertuinen van deze woningen mag wel worden geparkeerd op de in-/oprit en in de garage bij de woning.

- Nieuwbouw van ondergrondse parkeergarages in tuinen: zie hiervoor “Bouwmogelijkheden - Ondergronds bouwen (kelder, parkeergarage)”.

Uitzondering op de algemene regel voor “Tuin” door middel van een bouwvlak

In een aantal gevallen, met name langs de westelijke bebouwingsstrook aan de Maxwellstraat, zijn vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd die niet voldoen aan de hierboven beschreven algemene regel. Bijvoorbeeld omdat ze in het verlengde van de voorgevel zijn gebouwd of zelfs daarvoor. Deze situaties zijn daarom apart aangeduid door middel van een bouwvlak dat geheel mag worden gebouwd met in acht name van de op de plankaart/verbeelding aangegeven bouwhoogte.

Uitzondering op de algemene regel voor “Tuin” door middel van een aanduiding “parkeergarage”

Op enkele locaties ziet het stedenbouwkundig plan toe op de realisatie van een ondergrondse / halverdiepte parkeergarage. Om deze bebouwing mogelijk te maken, zijn de planregels voor die situaties met een aanduiding “parkeergarage” specifiek afgestemd op het stedenbouwkundig plan.

Bestemming Tuin-2 (T-2)

Voor de te renoveren en de tot Monument aangewezen hoven A tot en met F en de nieuw te realiseren hoven G en H van het stedenbouwkundig plan is een aparte tuinbestemming opgenomen waarbinnen in het geheel niet gebouwd mag worden. Zie voor de overwegingen hierbij paragraaf 3.2.2).

Cultuurhistorie, monumenten en beeldbepalende bouwwerken

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 architectuurorde-kaarten 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 “architectuur- 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.

In het plangebied zijn Rijksmonumenten aanwezig. Omdat de Monumentenwet toeziet op de bescherming van de waarde van de panden, en wat betreft beeldbepalende panden de welstandsnota bescherming geeft, is in dit bestemmingsplan geen aanvullende regeling voor deze panden opgenomen (zie ook paragraaf 4.2.17).

5.2.3 Gemengd (G-1, G-2)

Uitgangspunten voor Gemengd (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

In de plangebieden van Oost-Watergraafsmere komt op een aantal plekken panden en / of opstallen voor die voor verschillende functies gebruikt worden of kunnen worden. Het kan gaan om solitaire panden in woongebieden, bestaande uit één bouwlaag, of om eenheden binnen een woonblok, bestaande uit meerdere bouwlagen, waarbij op de begane grond een andere functie dan de woonfunctie voorkomt. Deze gebieden en panden krijgen een gemengde bestemming die flexibiliteit biedt voor wat betreft het gebruik van de panden.

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 (zij het in dit plangebied bescheiden) deel van de werkgelegenheid van het stadsdeel voor haar rekening. Vrijkomende bedrijfs- en winkelruimtes dienen behouden te blijven voor andere bedrijvigheid of winkels, dan wel sociaal maatschappelijke of dienstverlenende functies.

Voor de leefbaarheid van de wijk is het voorts wenselijk dat niet-woonfuncties voor de wijk behouden blijven.

De functies die binnen de bestemming “Gemengd-1” zijn toegestaan zijn detailhandel, dienstverlening (zowel consument verzorgende, maatschappelijke als zakelijke), bedrijvigheid (maximaal categorie II), kantoren, horeca en wonen. Voor dienstverlening en horeca gelden de overwegingen zoals in de paragrafen 4.2.14, 5.2.4 en 5.2.5 zijn weergegeven. Omdat binnen wonen ook de huis aangebonden beroepen mogelijk zijn (zoals tandartsenpraktijken, advocatenkantoren, en dergelijke, zijn ook deze gebruiksmogelijkheden mogelijk binnen de bestemming “Gemengd-1”. Zie voor de definitie van aan huis gebonden beroep paragraaf 5.2.2. De bestemming

“Gemengd” komt vooral voor bij de hoekpanden bij de bestaande hoven A-F en de nieuwe hoven G-H en enkele panden aan de Middenweg.

Teneinde de bedrijvigheid te stimuleren wordt binnen de “Gemengd-1” bestemming de woonfunctie op de begane grond niet rechtstreeks toegestaan. Wel is het Dagelijks Bestuur bevoegd na wijziging alsnog het wonen op de begane grond toe te staan.

Voor het nieuwe Willem Dreeshuis (blok M) is een aparte bestemming Gemengd opgenomen, in dit geval Gemengd-2. De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan. De detailhandel, kantoren en bedrijven worden in deze bestemming in oppervlakte gelimiteerd (maximaal 24% van het bruto vloeroppervlak). Hiermee wordt voorkomen dat het mogelijk te realiseren areaal detailhandel gaat concurreren met het Chr. Huygensplein. Voor de achterliggende beleidsmatige overwegingen hierbij zie paragraaf 4.2.12.

Catering / traiteurs

Catering en traiteurs zijn er in velerlei vormen. Indien de catering een vestiging betreft waar alleen voedsel bereid wordt, er geen balie / toonbank aanwezig is om het ter plaatse bereide voedsel te verkopen en het voedsel door de betreffende vestiging naar elders wordt getransporteerd, dan worden dergelijke vestigingen aangemerkt als “Bedrijfsbestemming” en niet als detailhandel. Indien in de vestiging ook verkoop plaats vindt van ter plaatse bereide waren, via balie / toonbank, dan is er ruimtelijk gezien geen verschil met een bakker of slager en wordt een cateraar of traiteur aangemerkt als detailhandel, en binnen de bestemming gemengd gebracht.

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 voor zover 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 in dit plangebied overigens niet voor.

Uitzondering op deze regeling vormt het prostitutiebedrijf aan de Middenweg 144. Deze is door middel van de specifieke aanduiding “prostitutiebedrijf” opgenomen in het bestemmingsplan. Als gevolg van de exploitatie van het bedrijf ervaren omwonenden overlast. Dat neemt niet weg dat de aanwezigheid van het bedrijf momenteel een feit is en handhaving niet in rede ligt. Het bedrijf wordt daarom positief bestemd. De mogelijke bedrijfsactiviteiten zijn door de gedetailleerde bestemming ingekaderd: slechts het huidige gebruik (prostitutiebedrijf en wonen) is mogelijk. Daarmee wordt ook de mate van overlast beheerst en is een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig.

Bouwmogelijkheden Gemengd (-1, -2)

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden voor de gemengde bestemming gelden de zelfde afwegingen/motiveringen zoals is weergegeven in paragraaf 5.2.2 onder de bestemming Wonen “*Bouwmogelijkheden – Hoofdgebouwen*”, “*Bouwmogelijkheden –*

aan- en uitbouwen en bijgebouwen”, *“Bouwmogelijkheden – dakopbouwen, dakuitbouwen en dakterrassen*”, en onder de bestemming Tuin. De bouwmogelijkheden voor Gemengd-2 (nieuwe Willem Dreeshuis, blok M) zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan.

5.2.4 Dienstverlening (in de bestemming gemengd)

Zoals hiervoor is aangegeven, hebben enkele panden de bestemming “Gemengd (-1, -2)” gekregen. Naast detailhandel, zijn ook dienstverlenende ondernemingen, zoals kapper(s), advocatenbureau (s), makelaar(s), consultatiebureau(s), etc., aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in:

consument verzorgende en maatschappelijke dienstverlening: voorbeelden zijn kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, ggd-consultatiebureau, apotheek, etc. 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.

Het relatief kleine aanbod aan voorzieningen in het plangebied, draagt bij aan de levensvatbaarheid. De meeste pandjes hebben nu een functie in de dienstverleningsfeer. Hoewel de buurtwinkel over het algemeen bijdraagt aan de sociale coherentie van een wijk, is de landelijke trend dat deze steeds meer verdwijnen. Dit bestemmingsplan maakt het gelet hierop mogelijk in de Gemengde bestemmingen een winkel te realiseren, maar verzet zich niet tegen verkleuring naar consument verzorgende, maatschappelijke en/ of zakelijke dienstverlening. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de traditioneel vrije beroepen (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, architect, notaris, pedicure makelaar en accountant) zonder meer mogelijk zijn binnen zowel de bestemming “wonen” als “gemengd” (zie paragraaf 5.2.2), zolang de omvang daarvan binnen een bepaalde maximale oppervlakte en maximaal percentage vloeroppervlak blijft. Deze gebruiksdoeleinden zijn in dat geval zodanig kleinschalig dat ze geacht worden onderdeel uit te maken van de woonfunctie (zie paragraaf 5.2.2).

5.2.5 Horeca

“Gewone” horeca - Actualisatiedeel

In het plangebied komen twee horecavestigingen voor. Deze zijn binnen de bestemmingsplanregels vervat door dan wel de bestemming “Horeca” op te nemen, dan wel de bestemming “Gemengd” met de aanduiding horeca. De toegestane horecacategorie betreft het type horeca dat er momenteel gevestigd is.

“Gewone” horeca - Ontwikkeldeel

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het realiseren van nieuwe horeca in het Willem Dreeshuis (blok M). Daarmee wordt invulling gegeven aan het concept ‘Akropolis’ (zie paragraaf 3.2). Het gaat dan om twee typen horeca, te weten een restaurant en een meer bescheiden horecagelegenheid zoals een snackbar of cafetaria. Deze zijn met een horecacategorie opgenomen in het bestemmingsplan. In dit geval betreft het horecacategorie 1 en 4. De maximale omvang van een vestiging mag niet meer bedragen dan 300m². Bij de toekenning van de aanduidingen is aansluiting gezocht met de Horecanota 2007 van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer. 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 zowel 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. Een catering / traiteur is geen horeca- activiteit, maar is aan te merken als detailhandel en wordt daarom binnen de bestemming Gemengd opgenomen (zie paragraaf 5.2.2).

Ondersteunende horeca (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

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 Sport 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 4.2.14). 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 hoofdfunctie;
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 “Gemengd, Maatschappelijk en Sport”. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

1. regels voor ondersteunende horeca bij food-detailhandel;
2. regels voor ondersteunende horeca bij non-fooddetailhandel;
3. 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 mag bedragen;
2. per straatzijde van een bouwblok ten behoeve van niet meer dan 1 winkel aan deze ontheffingsbevoegdheid toepassing mag worden 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. Om gereguleerde groei van ondersteunende horeca bij de non-fooddetailhandel in het stadsdeel 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 bijzondere doeleinden en recreatieve doeleinden moet gedacht worden aan vestiging van een horecagelegenheid in bijvoorbeeld sportkantines of maatschappelijke voorzieningen. 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.

Daarnaast geldt de volgende beperking: 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.

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.

5.2.6 Maatschappelijk

Bestemming Maatschappelijk / functie maatschappelijk in de bestemming Gemengd (actualisatiedeel en ontwikkeldeel)

De bestemming “Maatschappelijk” is opgenomen voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied, zoals de bestaande en de nieuwe school alsmede zorgvoorzieningen en medische voorzieningen. Daarbij zijn binnen de bestemming “Gemengd (-1, -2)” ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan de educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, daaronder begrepen zorgwoningen en begeleid wonen. 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 hierin een behoefte zijn in verband met sociale, demografische veranderingen in de tijd. De doeleindenomschrijving van de bestemming Maatschappelijk is daarmee breder dan voorheen geldende bestemmingen zoals bijvoorbeeld “doeleinden van openbaar nut” of “bijzondere woondoeleinden”. Deze bestemmingen zijn niet meer gangbaar binnen de landelijk voorgeschreven standaarden met betrekking tot bestemmingsplannen. De diverse maatschappelijke voorzieningen worden thans allen geacht onderdeel uit te maken van de bestemming Maatschappelijk. Het stadsdeel sluit daarmee aan op de landelijke trend waarbij de diverse maatschappelijke voorzieningen uitwisselbaar zijn

en allen binnen de bestemming Maatschappelijk vallen. Wel is ter plaatse van de Koningskerk een aanduiding bedrijfswoning opgenomen. Daarmee is de aanwezige dienstwoning in het bestemmingsplan vervat. De bouwvlakken, goot- en bouwhoogte worden wat betreft het actualisatiedeel overeenkomstig de bestaande planologisch-juridische situatie opgenomen op de verbeelding. Voor het ontwikkeldeel geldt het SP als uitgangspunt.

Voor het Willem Dreeshuis (blok M van het SP) is een aparte bestemming Gemengd-2 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

5.2.7 Openbare ruimte

Verkeer - Actualisatiedeel

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 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 in de bestemming “Verkeer” is toegestaan. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is de bestemming “Verkeer” niet toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure in de vorm van een projectbesluit en/of partiële herziening moeten worden gevolgd. 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.

Verkeer - Ontwikkeldeel

De gewenste nieuwe profilering van de wegenstructuur (zie paragraaf 3.2) is leidraad voor het toekennen van de bestemming Verkeer. Gronden gelegen binnen de bestemming “Verkeer” zijn wat betreft het ontwikkeldeel 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, te meer omdat binnen de bestemming “Verkeer” ook groenvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

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 en de visie zoals neergelegd in het SP (zie paragraaf 3.2). Hierop zijn ook zogenaamde “straatbeeldzones” opgenomen. De diverse “plantsoentjes” in het plangebied zijn zodoende binnen de “Groen” bestemming gebracht.

Het zo kenmerkende openbare groen is een ontwerpprincipe van de tuinstadgedachte een de basis waarop deze buurtjes zijn gerealiseerd en blijft met deze regeling behouden.

Al het groen dat op deze ordenkaarten is aangemerkt als openbaar groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Groen” gekregen. In het plangebied zijn voorts nog enkele kleine ondergeschikte groenstrookjes (deze zijn op de ordenkaart niet aangemerkt als groen) 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. De openbare ruimte tussen de nieuwe Brede School en de Koningskerk heeft de aanduiding “maatschappelijk gekregen” teneinde hier ook een schoolplein en recreatieve voorzieningen mogelijk te maken (zie paragraaf 3.2.5).

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 in de vorm van een projectbesluit en/of partiële herziening moeten worden gevolgd.

Naast de ordenkaarten, beschikt het stadsdeel ook over een groenstructuurplan. Het bestemmingsplan is getoetst aan het groenstructuurplan (zie paragraaf 4.2.11). Met de groenbestemming, wordt aangesloten op het beleid zoals verwoord in het groenstructuurplan.

Water

De op de plankaart/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.

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.

Detailhandel

De bestaande kiosken zijn beiden in het bestemmingsplan opgenomen. Eén van die bloemenkiosken bevindt zich in het Robert Kochplantsoen, in de bestemming Groen. Het is de bedoeling dat de kiosk op termijn verdwijnt, of wordt verplaatst naar een passende locatie in het plangebied binnen de bestemming Verkeer, of wordt verplaatst naar een andere locatie buiten het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Stedenbouwkundig Plan waarin wordt gesteld dat “door de zuidelijke kop te openen en de bloemenstal te verplaatsen, de zichtrelatie tussen begraafplaats en de wijk wordt hersteld”. Op 22 juni 2009 heeft de stadsdeelraad besloten geld te reserveren voor herprofilering van het Robert Kochplantsoen vanaf 2013. Tijdens deze herprofilering wordt een nieuwe plek voor de bloemenkiosk in het ontwerp gerealiseerd dan wel wordt met de eigenaar overeengekomen dat de kiosk ophoudt te bestaan of wordt de kiosk verplaatst buiten het plangebied dan wel binnen het

plangebied binnen de bestemming “Verkeer”. Om die reden is opgenomen dat binnen de bestemming “Verkeer” twee bloemenkiosken aanwezig mogen zijn.

5.2.8 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat twee dubbelbestemmingen. Dergelijke bestemmingen dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang.

Dubbelbestemming Leiding- Gas

De op de verbeelding tot “Leiding- Gas” aangewezen gronden zijn, naast de primaire bestemming, mede bestemd voor de gasleiding. Tevens is een onbelemmerde zone opgenomen van 4 meter waarbinnen geen bouwwerkzaamheden en aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat advies is verkregen van de leidingbeheerder. De leidingbeheerder beoordeelt of de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De leidingbeheerder geeft daarmee advies over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat daarmee gegarandeerd wordt.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie (-1 en -2)

De dubbelbestemmingen Waarde - archeologie 1 en Waarde - archeologie 2 is opgenomen om invulling te geven aan artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. De noodzaak voor en de achterliggende gedachte bij de regelingen is uitvoering uiteengezet in paragraaf 4.6.1. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar die paragraaf.

5.2.9 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel 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 en verticale 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 verboden. Hiervoor geldt dat het Dagelijks Bestuur verplicht wordt ontheffing te verlenen van dit voorschrift wanneer strikt naleven van deze planregels het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Verder wordt in de algemene gebruiksbepalingen onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, 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.

5.2.10 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

Door een actueel kader te bieden waarbinnen bovendien de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen, wordt rechtszekerheid en duidelijkheid geboden naar zowel de exploitanten van het terrein, als de overige belanghebbenden. De beleidsmatige afwegingen die gemaakt zijn met betrekking tot “Tuindorp Frankendael” krijgen met dit bestemmingsplan een juridische status. De planregels en verbeelding (plankaart), in combinatie met de toelichting maakt dat handhaving van ongewenste activiteiten eenvoudig is.

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Wro en het exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Daar is in ieder geval sprake van als de gemeente eigenaar is van de grond.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft ervoor gekozen om de kosten van de grondexploitatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te dekken vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtcanons als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Met gebruikmaking van het Amsterdamse Erfpachtstelsel is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn, de stadsdeelraad zal daarom bij de vaststelling voorgesteld worden te besluiten af te zien van het opstellen van exploitatieplan. Opgemerkt zij nog dat de gemeente Amsterdam telkens eigenaar is en blijft van de gronden waarop de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorgenomen.

Onderbouwing financiële uitvoerbaarheid

Om de financieel-economische haalbaarheid van de ontwikkelingen te verzekeren heeft het SP een traject op basis van een grondexploitatieve aanpak doorlopen en heeft dat geleid tot een investeringsbesluit met als financieel kader een grondexploitatie. Het investeringsbesluit wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en maakt duidelijk dat het project financieel uitvoerbaar is. Voor de uitvoering worden samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met de ontwikkelaars.

Planschade

In een planschaderisico analyse “Jeruzalem” van S.A.B. Amsterdam B.V van 28 januari 2010 is een analyse gemaakt naar de gevolgen van het SP wanneer deze doorvertaald zou worden naar een bestemmingsplan en de eventuele planschade die daaruit voortvloeit op basis van artikel 6.1 Wro. Op grond van deze analyse wordt de conclusie getrokken dat het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Voortraject actualisatiedeel

Voorafgaand aan de actualisatieslag bestemmingsplannen zijn de kaders voor de actualisatieslag door de stadsdeelraad vastgesteld in een Nota van Uitgangspunten.

8.2 Voortraject ontwikkeldeel

In navolging van het Participatie- en Communicatieplan voor Jeruzalem heeft stadsdeel Oost-Watergraafsmeer de buurtbewoners, ondernemers in Jeruzalem, de buurtbeheergroep Jeruzalem en overige belanghebbenden intensief betrokken bij de realisatie van het Stedenbouwkundig Plan. In totaal zijn er drie buurtbrede informatieavonden, zes werkgroepbijeenkomsten en een formele inspraakbijeenkomst georganiseerd. Drie werkgroepen van bewoners en ondernemers dachten diepgaand mee over de vernieuwingsplannen en –problematiek. Bovendien is buurtbeheergroep Jeruzalem, tijdens de maandelijkse bijeenkomsten uitvoerig geïnformeerd over de plannen en het proces. Een grote afvaardiging van buurtbeheergroep Jeruzalem is bij vrijwel iedere participatiebijeenkomst aanwezig geweest en heeft zo meegedacht over de realisatie van het Stedenbouwkundig Plan.

Informatieavonden

De participatie is gestart met een inloop- en informatiebijeenkomst op 29 oktober 2008. Buurtbewoners en ondernemers zijn tijdens de avond geïnformeerd over de stand van zaken en de uitgangspunten voor de vernieuwing van Jeruzalem. Ook was er gelegenheid om de betrokken projectpartners en medewerkers te ontmoeten. Op 17 december 2008 werd in kerkelijk centrum de Bron een vervolgbijeenkomst georganiseerd. Deze tweede participatiebijeenkomst stond in het teken van de mogelijkheden voor bewoners van Jeruzalem en ondernemers in de wijk om mee te praten en te denken over de vernieuwing. Ruim 70 belanghebbenden waren aanwezig. Bewoners en ondernemers zijn uitgenodigd zich op te geven om het stadsdeel en de betrokken woningstichtingen verdergaand te adviseren over de vernieuwing en ideeën en informatie aan te dragen. Hiervoor zijn drie thematische werkgroepen met bewoners en ondernemers ingesteld.

Thematische werkgroepen

Onder de thema's 'Zorgeloos Wonen', 'Mooi Mokums Monument' en 'Ouderwetse Gezelligheid' zijn de volgende gespreksonderwerpen geschaard:

- Werkgroep 1: 'Zorgeloos Wonen': 'wonen met (zorg)voorzieningen', 'een veilig Jeruzalem', 'toegankelijkheid/bereikbaarheid van/in de buurt', 'vernieuwen en verhuizen zonder zorgen'.
- Werkgroep 2: 'Mooi Mokums Monument': 'groen in de buurt', 'aangezicht van de wijk', 'openbare ruimte & het centrale plein', 'parkeren' en 'inrichting van de hofjes'.
- Werkgroep 3: 'Ouderwetse gezelligheid': 'sociale structuur in de wijk', 'leefbaarheid', en 'voorzieningen'.

In de maanden januari en februari 2009 is iedere werkgroep met ca. 18 leden tweemaal bijeen gekomen in kerkelijk centrum de Bron. De eerste drie bijeenkomsten vond plaats op 12, 15 en 19 januari, de tweede serie op 2, 4 en 9 februari. Tijdens de werkgroepsessies zijn ideeën voor de inrichting van het toekomstige Jeruzalem aan de orde gekomen en becommentarieerd door de deelnemers. Afwisselend werden

presentaties gegeven door de landschapsarchitecten van Karres & Brands en de architecten van bureau HVDN.

Het doel van de bijeenkomsten was te komen tot concrete en heldere adviezen aan de ontwikkelende partners ten behoeve van het SP. Daarnaast werden prangende vragen beantwoord, veelal over de sociale aspecten van de vernieuwingsplannen. De uitkomsten van de werkgroepsessies zijn waar mogelijk opgenomen en uitgewerkt in het concept Stedenbouwkundig Plan en gepresenteerd tijdens de laatste participatiebijeenkomst.

Concluderende buurtbijeenkomst

Op 19 februari 2009 is de participatie afgerond met een buurtbijeenkomst in de Koningskerk. Gepresenteerd werden de uitgewerkte ideeën over de inrichting van het toekomstige Jeruzalem, waar bewoners en ondernemers direct op konden reageren. Ongeveer 125 belanghebbenden bezochten de bijeenkomst. Maar ook de media, medewerkers van het stadsdeel, (landschap)architecten, verantwoordelijk lid van het dagelijks bestuur, deelraadsleden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties zoals bewonerscommissies van De Key en Rochdale en de Ouderen Advies Raad waren aanwezig.

Inspraak van 6 maart tot 20 april 2009

De adviezen van de thematische werkgroepen, ideeën en andere informatie van bewoners en ondernemer werden waar mogelijk opgenomen en uitgewerkt in het Concept Stedenbouwkundig Plan. Dit Concept Stedenbouwkundig Plan is vervolgens de inspraak in gebracht. De inspraakperiode was van 6 maart tot 20 april 2009.

Als onderdeel van de inspraakprocedure vond ook een inloopbijeenkomst voor de buurt plaats op 2 april 2009. Het Concept Stedenbouwkundig Plan is toegelicht door de verschillende betrokkenen. De inloopbijeenkomst is zeer goed bezocht, ook door de leden van de huurdersverenigingen van woningstichtingen Rochdale en de Key. Het stadsdeel ontving in de totale inspraakperiode zo'n 40 reacties op het Concept Stedenbouwkundig Plan. De ambtelijke beantwoording daarvan werd op 12 mei voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, tegelijkertijd met het Stedenbouwkundige Plan.

De reacties zijn samengevat en in een nota van beantwoording van een antwoord voorzien. De nota is tezamen met het aangepaste SP door het Dagelijks Bestuur geaccordeerd op 12 mei 2009.

De belangrijkste wijzigingen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan, zijn:

De hoogte van het blok I aan de kant van de Pasteurstraat is in het Stedenbouwkundig Plan Jeruzalem verlaagd ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig Plan, van 11 naar circa 10 meter. De halfverdiepte parkeergarage geprojecteerd onder de noordelijke haak (grenzend aan Pasteurstraat en De Lorentzlaan) van het blok I wordt verplaatst naar de zuidelijke haak (grenzend aan Koningskerk en Glauberweg) van het blok I. Daarmee wordt de hoogte van het blok I grenzend aan de Pasteurstraat beperkt tot drie woonlagen: circa 10 meter in plaats van 11 meter zoals voorgesteld in het Concept Stedenbouwkundig Plan.

De verhoging met één extra woonlaag ofwel 4 meter ten opzichte van de huidige situatie (van 6 naar 10 meter) wordt acceptabel geacht door het ontwerpbureau en

door de supervisor, ook gezien de verkaveling aan de oostkant van de Pasteurstraat met diepe voortuinen en de redelijke breedte van de Pasteurstraat. Voor meer informatie, zie advies supervisor betreffend het blok I in de bijlage van het Stedenbouwkundig Plan.

Commerciële voorzieningen algemeen

Het uitgangspunt van het Stedenbouwkundig Plan Jeruzalem is dat er (beperkte) ruimte wordt gereserveerd voor de kleinschalige commerciële voorzieningen, onder andere kleinschalige winkelveorzieningen. In de opdracht van het stadsdeel is een studie uitgevoerd naar de meest haalbare en wenselijke invulling van de plint van het blok M. Het uitgangspunt is dat er in het bestemmingsplan ook mogelijkheden opgenomen zullen worden voor enkele kleinere bedrijfsunits, waarin ook vestiging van detailhandelsbedrijven tot de mogelijkheden behoort.

Voorzieningen

Het stadsdeel zal extra inspanning verrichten om een tweetal voorzieningen binnen het project (een winkel voor dagelijkse levensbehoefte en een openbaar vervoer halte) te realiseren in het kader van een woonservice wijk. Het uitgangspunt is om deze inspanning te verrichten in een latere fase van de projectontwikkeling, en in goed overleg met de woningstichtingen en Osiragroep (beheerder van het Willem Dreeshuis).

8.3 Inspraak en overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 18 december 2009 tot en met 5 februari 2010. De resultaten van de inspraak, alsmede het antwoord van het stadsdeel op de ingekomen reacties, zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is tevens voor overleg ex. artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners die belast zijn met het vertegenwoordigen van belangen in het gebied. De resultaten van het overleg, alsmede het antwoord van het stadsdeel op de ingekomen reacties, zijn in dezelfde bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

In deze bijlage ('Nota Inspraak en Overleg Tuindorp Frankendael') is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan bijgesteld c.q. gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan als gevolg van inspraak- en overlegreacties.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 25 juni 2010 gedurende 6 weken ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb. De resultaten van de terinzagelegging, alsmede het antwoord van het stadsdeel op de ingekomen zienswijzen, zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In deze bijlage ('Nota Beantwoording Zienswijzen Tuindorp Frankendael') is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.