

**BESTEMMINGSPLAN
KELBERGEN/KORTVOORT
NOORDWEST**

18 maart 2008

BESTEMMINGSPLAN KELBERGEN/KORTVOORT NOORDWEST

toelichting

18 maart 2008



Besluiten Stadsdeelraad Zuidoost 2008

Bestemmingplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest

Amsterdam Zuidoost, 18 maart 2008

SDR180308 RO/8

De Stadsdeelraad van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur d.d. 19 februari 2008 en het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling Verkeer en Beheer van 6 maart 2008;

BESLUIT:

- I. het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest, d.d. 18 maart 2008, zoals dat is vervat in de hierbij gevoegde plankaart (onderdeel I) en voorschriften (onderdeel II), vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad d.d. 18 maart 2008

G.P. Both
griffier

L. Burgers
voorzitter

Goedgekeurd bij besluit van heden nr 68-37792
Haarlem, 9 JUL 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens deze,

sectormanager Vergunningen
dhr. J. Broek

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	2
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	2
1.3	Plangrenzen	2
1.4	Opbouw van deze toelichting	2
2.	Ruimtelijke structuur en beleid in het bestemmingsplan	4
2.1	Bestaande structuur plangebied	4
2.2	Nieuwe ontwikkelingen	11
3.	Plankader	13
3.1	Geldende bestemmingsplannen	13
3.2	Rijks- en provinciaal beleid	14
3.3	Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”	15
3.4	Stadsdeelbeleid	15
4.	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	17
4.1	Opbouw van het bestemmingsplan	17
4.2	Plankaart	17
4.3	Opbouw voorschriften	17
5.	Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Kabels en leidingen	21
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Waterhuishouding	22
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	23
5.8	Luchtkwaliteit	23
5.9	Wet Luchtvaart	24
5.10	Milieu-effectrapportage	24
5.11	Eigendomsverhoudingen / financiële aspecten	24
6.	Voorstel maatschappelijk overleg	25
6.1	Inspraak	25
6.2	Overleg ex artikel 10 Bro	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Het stadsdeel Amsterdam Zuidoost van de gemeente Amsterdam is in 2004 van start gegaan met het project “Inhaalslag bestemmingsplannen”. Het project heeft tot doel het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen voor die gebieden waar in de nabije toekomst geen bijzondere ontwikkelingen zoals herstructurering te verwachten zijn. Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest maakt onderdeel uit van het project “Inhaalslag bestemmingsplannen”.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

De begrenzing van het plangebied sluit aan op het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” dat in voorbereiding is en betrekking heeft op de deels reeds vernieuwde en deels nog te vernieuwen delen van de Bijlmer. Tevens sluit het plangebied aan op het bestemmingsplan Kortvoort dat inmiddels onherroepelijk is. Voorliggend plan zal echter betrekking hebben op een gebied waar geen actie wordt ondernomen en waar de ontwikkeling al is voltooid.

Het plangebied sluit aan de noordoostzijde aan op woongebieden waarbij het woongebied aan de zuidzijde van de Karspeldreef dat voorheen hoogbouw was, opnieuw wordt gerealiseerd in de vorm van laagbouw. Aan de zuid- en westzijde liggen tamelijk drukke autoverkeerswegen; resp. de Gaasperdammerweg en de Gooiseweg.

Kenmerkend voor het plangebied is de functie “wonen”. Er wordt gewoond in laagbouw, middelhoogbouw en er is een gebouw dat onderdak biedt aan senioren.

1.3 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door:

- Oostelijke plangrens: oostzijde van de Groesbeekdreef, de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”, Kormelinkweg, de plangrens van het bestemmingsplan Kortvoort, oostzijde van het Kelbergenpad, de plangrens van het bestemmingsplan Kortvoort, zuidzijde Karspeldreef, de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”, dan aan de west- en zuidzijde om de Key-toren Kralenbeek heen naar de kruising van het Kantershofpad en Nellensteinpad en langs de westzijde van het Nellensteinpad tot over het water van het Achterpad; de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”.
- Zuidelijke plangrens: de zuidelijke oever van de waterpartij gelegen ten zuiden van de bij de woningen behorende tuinen van Kelbergen, de plangrens van het bestemmingsplan Gaasperdam.
- Westelijke plangrens: Het midden van het water aan de westzijde van Kelbergen, Kortvoort en Kortvoort Noordwest, de plangrens van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”.
- Noordelijke plangrens: de zuidelijke oever van de noordelijk gelegen waterpartij, de plangrens van het bestemmingsplan Ganzenhoef/Vogeltjeswei.

1.4 Opbouw van deze toelichting

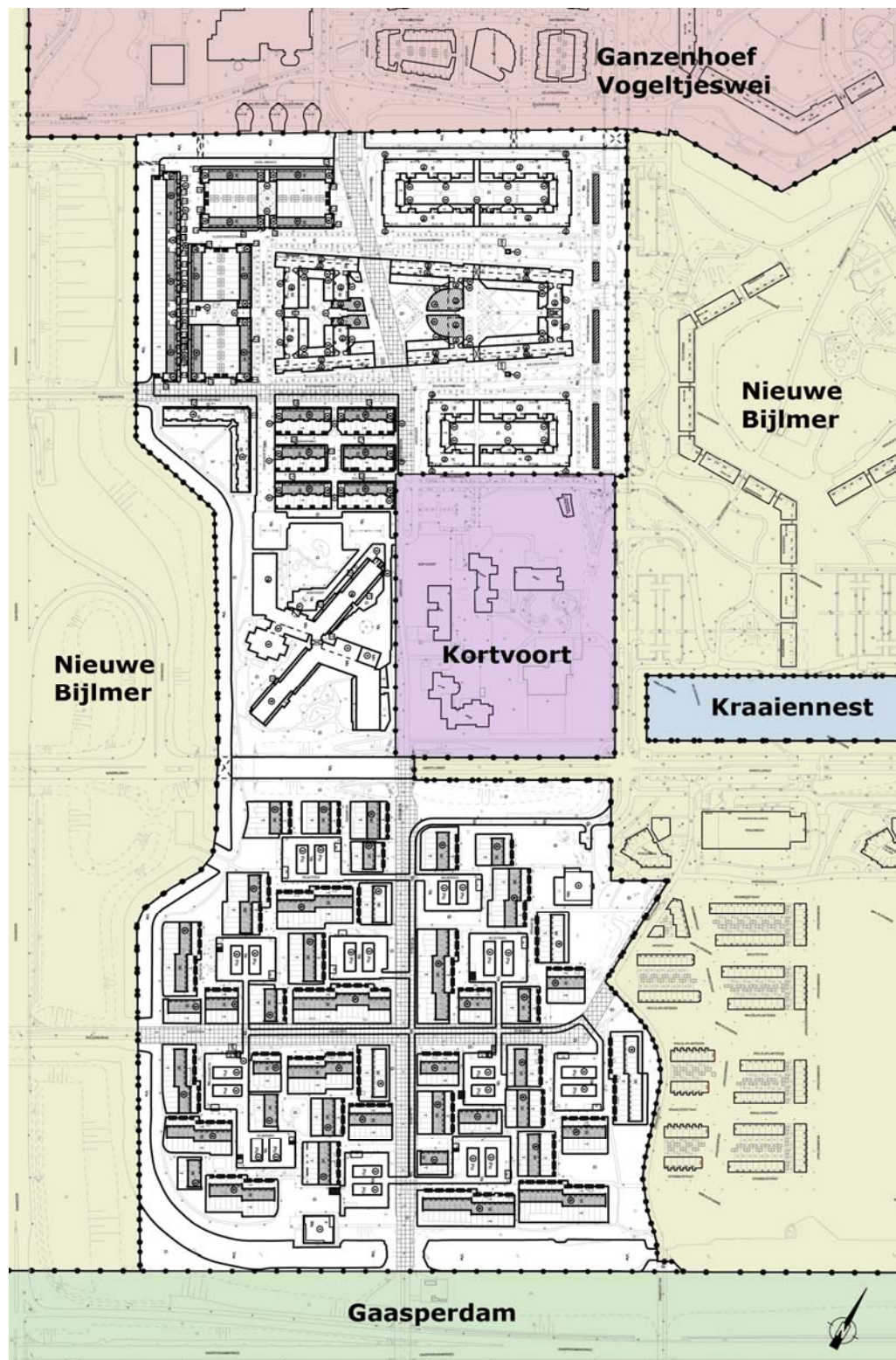
Deze toelichting bestaat uit drie onderdelen. In het eerste deel (kader) wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijke structuur van het plangebied Kelbergen/Kortvoort Noordwest beschreven en wordt hierbij aangegeven welke ontwikkelingen en knelpunten in het gebied spelen en welke beleidsdoelstellingen het stadsdeel hiervoor voor ogen heeft. In hoofdstuk 3 worden deze beleidsdoelstellingen getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de gemeente en het stadsdeel.

In het tweede deel (uitwerking) wordt in hoofdstuk 4 toegelicht hoe de plankaart en de voorschriften van dit bestemmingsplan werken en is een toelichting per artikel opgenomen.

Het derde deel (randvoorwaarden) omvat alle relevante aspecten die in het kader van de verwezenlijking van de in dit bestemmingsplan voorgenomen (beheers-)maatregelen aan de orde zijn.

In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan met betrekking tot milieuwetgeving, watertoets, flora en fauna etc. aangetoond. Hoofdstuk 6 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

Op onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest weergegeven en de omliggende bestemmingsplannen.



2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan

2.1 Bestaande structuur plangebied

2.1.1 Woningen

Bestaande situatie:

Het plangebied bestaat uit drie stedenbouwkundig onderscheidbare delen:

- De laagbouwwoningen van Kelbergen;
- De bijzondere bebouwing van het Henriette Roland Holsthuis (HRH);
- De laag- en middelhoogbouwwoningen van Kortvoort Noordwest.

De buurt Kelbergen bestaat uit de laagbouwwoningen en een peuterdagopvang aan de noordoostzijde. De laagbouwwoningen aan de Kelbergen bestaan uit aaneengeschaalde eengezinshuizen en komen voor in drie typen: woningen bestaande uit één bouwlaag (bungalowwoningen), woningen bestaande uit twee bouwlagen soms uitgevoerd met een dakopbouw en woningen bestaande uit drie bouwlagen. De woningen zijn uitgevoerd met een plat dak.

Kelbergen is door een wegenassenkruis verdeeld in vier verschillende buurten. Langs dit wegenassenkruis lopen tevens twee fietsroutes Kantershofpad/Bullewijkpad (oost – west) en Kelbergenpad (noord – zuid).

Centraal in de verschillende buurten liggen “parkeerhoven”, waar zich zowel overdekte als niet-overdekte parkeerplaatsen bevinden. Deze parkeerhoven liggen halfverdiept in het maaiveld.



Afbeelding links: tweelaagse woningen



Afbeelding rechts: overdekte parkeerplaatsen

De centraal gelegen “parkeerhoven” zijn verbonden met het centrale wegenassenkruis in Kelbergen. Dit wegenassenkruis is door één verkeersverbinding ten noorden van het peuterverblijf aangesloten op de Karspeldreef waardoor de buurt in groter geheel ontsloten wordt. Het parkeren vindt uitsluitend plaats op de daarvoor bestemde parkeerhoven op al dan niet overdekte parkeerplaatsen.

De bijzondere bebouwing bestaat uit de gestapelde seniorenwoningen (5 bouwlagen) van het HRH met bijbehorende voorzieningen. Aan de noordzijde van het HRH ligt een parkeerterreintje dat bereikbaar is vanaf de weg Kortvoort. Aan de west- en oostzijde ligt een tuin. De bebouwing met tuin ligt tussen het water aan de westzijde van het plangebied en het Kelbergenpad, net ten noorden van de Karspeldreef en net ten zuiden van de laagbouw van Kortvoort Noordwest.

Ten noorden van het HRH ligt binnen het plangebied de buurt Kortvoort Noordwest. Deze buurt wordt aan de oostzijde op twee plaatsen ontsloten vanaf de Groesbeekdreef. Tussen Groesbeekdreef en het Kelbergenpad liggen drie middelhoogbouwblokken van 5 bouwlagen. Aan de westzijde van het Kelbergenpad ligt tussen de Kloekhorststraat, de Kolfshotenstraat en de Kuilsenhofweg een woningblok van 4 bouwlagen. Verder liggen aan de westkant van het Kelbergenpad grondgebonden rijen laagbouwwoningen van twee á drie bouwlagen hoog en aansluitend appartementenblokjes van drie bouwlagen. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Vrijwel alle woningen liggen aan wegen. De laagbouwwoningen hebben elk een tuin aan de achterzijde.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot woningen:

Voor het hele plangebied is het uitgangspunt dat de woningen zodanig georganiseerd zijn dat zij enerzijds een aantrekkelijke woonomgeving bieden en anderzijds dat zij infrastructureel goed

bereikbaar zijn. De doelstelling ten aanzien van de woningvoorraad is een heterogene samenstelling te behouden; grote woningen en kleine woningen, grondgebonden laagbouw en gestapelde appartementen, koop en huur.

Voor Kelbergen is het uitgangspunt dat de woningen zijn gegroepeerd in eenheden van ca. 10 woningen en over het algemeen een voor- en achtertuin hebben. De sociaal-economische en demografische diversiteit van de buurt is verkregen door woningen in verschillende grootte te realiseren en een deel van de woningen in de koopsector te plaatsen. Om een langere wooncarrière in Kelbergen mogelijk te maken in dezelfde woning en daardoor meer sociale stabiliteit in de buurt te bevorderen, kan bij een grotere woonruimtebehoefte de woning in beperkte mate worden uitgebreid. Alle woningen kunnen met zekere maat aan de achterzijde uitgebreid worden. Alleen de één- en tweelaagse woningen kunnen een extra woonlaag op de woning krijgen over een deel van de woning.

Voor Kortvoort Noordwest is het uitgangspunt dat de woningen zodanig georganiseerd zijn dat rustige achterzijden aan de binnenkanten van de blokken zijn ontstaan in tegenstelling tot de drukke rijwegen aan de voorzijden van de woningen. De woningen kunnen in beperkte mate uitgebreid worden aan de achterzijde en tweelaagse woningen kunnen voorzien worden van een extra woonlaag over een deel van de woning.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierbij wordt wel de mogelijkheid geboden om het woonoppervlak te vergroten doormiddel van dakopbouwen en/of aan- of uitbouwen. Het bieden van de mogelijkheid tot het vergroten van het woonoppervlak moet worden begrensd om het open en groene karakter van het gebied zoveel mogelijk te handhaven.

De bestaande uitbreidingen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. De aanvaardbaarheid van nieuwe woninguitbreidingen is mede afhankelijk van de invloed hiervan op het stedenbouwkundige karakter van het gebied, de gevolgen voor bezonning, uitzicht en privacy van de aangrenzende bebouwing en tuinen. Daar waar uitbreiding van het woonoppervlak gezien het bovengenoemde aanvaardbaar is, wordt in overeenstemming met de welstandsnota van stadsdeel Zuidoost (zie paragraaf 3.4.5) getracht de karakteristieke ruimtelijke eenheid van het gebied zoveel mogelijk te waarborgen. Eventuele nieuwe woninguitbreidingen dienen qua materiaal-, kleurgebruik en detaillering op bestaande woninguitbreidingen aan te sluiten.

De woningen zijn met de bestemming "Woningen" (W) op de plankaart weergegeven. De maximum bouwhoogte is op de plankaart weergegeven. In het bij de bestemming "Woningen" (W) behorende voorschrift is bepaald dat de maximum bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Op de plankaart is door middel van een nadere aanduiding aangegeven waar dakopbouwen zijn toegestaan. Deze nadere aanduiding op de plankaart geeft weer waar en tot welke omvang dakopbouwen zijn toegestaan. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan op woningen bestaande uit één of twee bouwlagen die in de bestaande (originele) situatie met plat dak zijn uitgerust.

De dakopbouwen hebben in Kortvoort Noordwest een terugligging van 2 meter aan de voorkant. Door deze terugligging onderscheiden de woningen met een dakopbouw zich van de kopwoningen van de woonblokken die drielaags zijn, dit is een gewenst stedenbouwkundig effect. Daarnaast heeft de terugligging tot gevolg dat het verlies aan daglichttoetreding klein is.

De dakopbouwen hebben in Kelbergen een terugligging van een 0,5 meter aan de voor- en achterkant. Door de terugligging onderscheidt de dakopbouw zich van de originele bebouwing wat stedenbouwkundig gewenst is. Er is niet gekozen voor een verdere terugligging van de dakopbouwen omdat de woningen een noordwest ligging ten opzichte van elkaar hebben waarbij een verdere terugligging van de dakopbouwen nauwelijks een betere daglichttoetreding tot gevolg heeft.

Huisgebonden beroepen zijn binnen alle woningen toegestaan. Als criterium is daarbij onder meer opgenomen dat het desbetreffende huisgebonden beroep niet ten koste mag gaan van de woonfunctie van de woning en de woningen in dezelfde straat. Maximaal 30% van het oppervlak van een woning mag voor een huisgebonden beroep worden gebruikt.

2.1.2 Tuinen

Bestaande situatie:

Te onderscheiden zijn de drie gebieden:

- Kelbergen;
- HRH;
- Kortvoort Noordwest.

De woningen in Kelbergen hebben alle een voortuin. Kenmerkend voor de voortuin is dat deze middels een berging van de openbare ruimte is gescheiden behoudens een doorgang van voortuin naar openbare ruimte. Door koppeling van de doorgangen van twee naast elkaar gelegen voortuinen ontstaat een brede toegang tussen twee bergingen waarmee zicht vanuit de woning op de openbare ruimte mogelijk is. Echter zijn vele doorgangen voorzien van deuren waarmee het zicht en daarmee de sociale controle vanuit de woning op de openbare ruimte is verdwenen.

Enkele voortuinen zijn deels bebouwd met tuinhuisjes/schuurtjes. De oorspronkelijke achtertuinen zijn vaak aan de achterzijde verlengd. Ook zijn op enkele plaatsen tuinen aan de zijkant van de woningen aangelegd.

Om het HRH gebouw ligt een goed onderhouden openbaar toegankelijke tuin.

Het Kortvoort Noordwestgebied wordt gekenmerkt door gevels die direct langs het voetpad liggen. De woningen hebben geen voortuinen, behalve de woningen die aan de westzijde langs de Kemminkhorstweg liggen. De meeste woningen die op de begane grond staan hebben een tuin aan de achterzijde. Vaak ligt er binnen het gesloten bouwblok een openbare binnentuin die begrensd wordt door de achtertuinen van de woningen op de begane grond. Bij de gestapelde woningbouw zijn collectieve binnentuinen aangelegd om een aantrekkelijk en rustig binnenterrein te realiseren. De laagbouw woningen hebben over het algemeen een parkeermogelijkheid voor de woning in tegenstelling tot de middelhoogbouw die aparte (gebouwde) parkeerplaatsjes heeft in de nabijheid van de woning.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot tuinen:

Bij de beleidsdoelstellingen met betrekking tot tuinen voor dit plangebied wordt rekening gehouden met de nota 'Tuinuitbreidingen in openbaar groen' (zie hoofdstuk 3.4.3.) waarin gezegd wordt dat het Stadsdeel in principe positief staat tegenover tuinuitbreidingen tenzij het algemeen belang daarbij geschaad wordt.

Binnen het plangebied zijn drie gebieden te onderscheiden:

- Kelbergen;
- HRH (Henriëtte Roland Holsthuis);
- Kortvoort Noordwest.

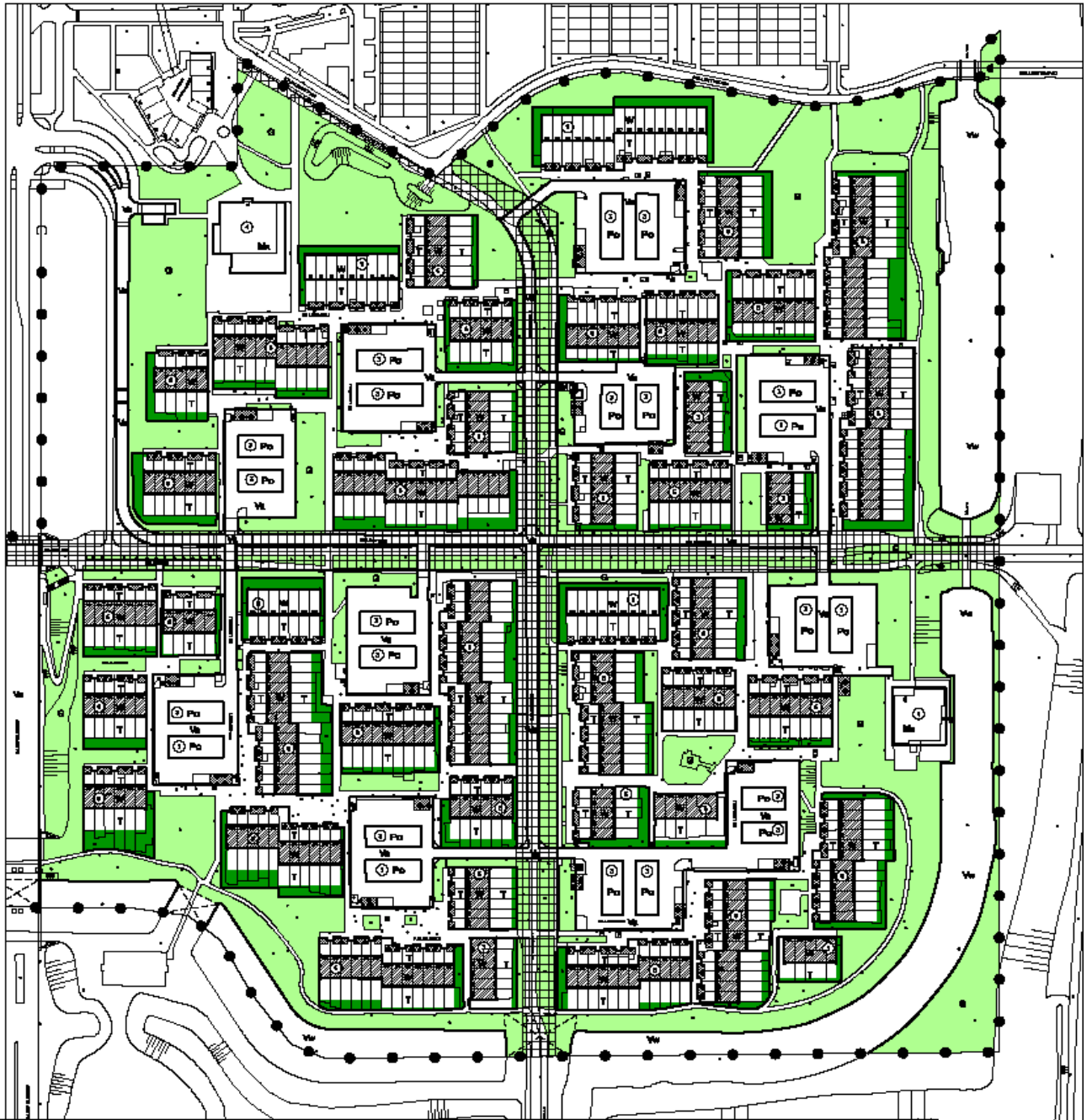
Voor het gebied Kelbergen is de doelstelling om de zichtrelatie vanuit de voortuinen naar de openbare ruimte te behouden.

Het beeld voor de openbare ruimte is primair een groen veld met bomen dat zo min mogelijk doorsneden wordt door verkeerswegen en waarin clusters van rijtjes woningen met tuinen liggen. Elk cluster heeft een parkeerhof als kern.

Wat betreft de achtertuinen is het streven gericht op in een rechte lijn liggende doorlopende erfafscheidingen van tuinen. Bij sommige drielaagse woningen is in het oorspronkelijke ontwerp geen achtertuin voorzien. De achtertuinen mogen slechts uitgebreid worden als de uitbreiding geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Algemene uitgangspunt voor de bestemming "Tuinen" in Kelbergen is dat zij aan de achterkant en de zijkant 4 meter voorbij de oorspronkelijke erfpachttuitgifte uitgebreid mogen worden. De uitbreidingen van de tuinen mogen niet ten koste gaan van de reeds aangelegde openbare paden. Daarnaast moet de afstand tussen de erfgrenzen van de verschillende woonblokken minimaal 3 meter blijven.

Op de hierop volgende overzichtskaart voor tuinuitbreidingen zijn de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte tuinuitbreidingen voorbij de oorspronkelijke erfpachttuitgifte donker gearceerd.



Overzichtskaart tuinuitbreidingen Kelbergen

Bij de uitbreiding van de bestemming "Tuinen" voorbij de oorspronkelijke erfpachttuitgifte mogen de kabel- en leidingenstroken die op de plankaart aangegeven staan niet de bestemming "Tuinen" krijgen om te voorkomen dat er op de kabel- en leidingenstroken vergunningsvrije bouwwerken neergezet worden. Dit heeft tevens het, ruimtelijk gezien, gewenste effect dat het openbaar groen in het assenkruis van de wijk Kelbergen behouden blijft.

Rondom de parkeervelden in Kelbergen is het streven erop gericht om de grote stukken openbaar groen zoveel mogelijk te beschermen en daarom niet de bestemming "Tuinen" te geven.

De tuinen die ten noordwesten liggen van de wijk Kelbergen en ten zuidoosten van de Karspeldreef mogen ter hoogte van het talud, aan de zijkant van de tuinen niet uitbreiden voorbij de oorspronkelijke erfpachttuitgifte, vanwege het gebrek aan ruimte.

Voor het HRH is het uitgangspunt de situatie te behouden en te verbeteren wat betreft gebruiksmogelijkheden (gedeeltelijke ophoging van het terrein om wateroverlast tegen te gaan).

Voor Kortvoort Noordwest is het uitgangspunt de huidige situatie te behouden. Onderzocht kan worden of de toegang tot de binnentuinen beperkt moet worden tot de bewoners die aan de binnentuin wonen. Het beheer zou dan voor de eigenaren/verhuurders zijn. De kans op inbraak via de achtertuin neemt dan aanzienlijk af.

Vertaling beleidsdoelstellingen in dit bestemmingsplan:

Tuinen en de daarbij legaal gerealiseerde tuinuitbreidingen zijn met de bestemming "Tuinen" (T) op de plankaart weergegeven. Daar waar nog geen tuinuitbreidingen hebben plaatsgevonden is aangesloten op bestaande, legaal gerealiseerde tuinuitbreidingen. Hierdoor krijgen de tuinen een éénduidige maatvoering en wordt versnippering van het openbaar groen zoveel mogelijk tegengegaan / voorkomen.

Vergunningsvrije aan- en uitbouwen kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Aan- of uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn worden in aansluiting op de Welstandsnota onder bepaalde voorwaarden als recht toegestaan. Zo mogen de aan- en uitbouwen een diepte hebben van maximaal 3 meter vanaf de originele achtergevel van de woning. De maximale bouwhoogte is 3 meter en in totaal mag niet meer dan 50% van de tuin worden bebouwd.

Bestaande bergingen, voor zover volgens de Woningwet niet vergunningsvrij, zijn aan de hand van een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven. Voor wat betreft de overige bergingen wordt aangesloten op hetgeen wat volgens de Woningwet vergunningsvrij is.

In het deelgebied Kelbergen zijn, vanwege de reeds bestaande situatie, in voortuinen erfafscheidingen tot maximaal 2 meter toegestaan, mits deze op de in erfpacht uitgegeven grond zijn gerealiseerd. Het is wenselijk dat de erfafscheidingen in voortuinen transparant zijn ten behoeve van een goede overgang van privé naar openbaar. In de zij-/achtertuinen zijn erfafscheidingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2 meter.



Erfafscheiding in de voortuin

2.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande situatie:

In Kelbergen zijn twee lokaal geöriënteerde maatschappelijke voorzieningen: allebei naschoolse opvangen. Een aan de zuidwestkant en een aan de noordoostkant.

Het HRH is een grootschalige maatschappelijke voorziening in de vorm van gestapelde seniorenwoningen met enige medische zorg en collectieve voorzieningen zoals een eigen restaurant.

Kortvoort Noordwest heeft rondom het Krimpertplein een aantal maatschappelijke voorzieningen.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot Maatschappelijke voorzieningen:

In Kelbergen is het wenselijk dat kleinschalige lokaal geöriënteerde maatschappelijke voorzieningen gehuisvest kunnen worden.

Het HRH moet als maatschappelijke voorziening kunnen voortbestaan waarbij kleinschalige aanvullende ondersteunende niet-maatschappelijke voorzieningen ook een zekere ruimte in het HRH-gebied moeten kunnen vinden.

In Kortvoort Noordwest is het wenselijk dat kleinschalige lokaal geöriënteerde maatschappelijke voorzieningen gehuisvest kunnen worden.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Alle (zelfstandige) maatschappelijke voorzieningen zijn met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx) op de plankaart weergegeven.

2.1.4 Verkeer en parkeren

Bestaande situatie:

Algemeen:

Openbaar vervoer:

Wat betreft het openbaar vervoer wordt het gebied door busvervoer ontsloten. Op de Karspeldreef is een bushalte bij de kruising met het Kelbergenpad en op de Groesbeekdreef is een bushalte bij de kruising met de Kormelinkweg. Beide busroutes komen langs het metrostation Kraaiennest. Het metrostation Kraaiennest ligt op ca. 600m van het hart van het bestemmingsplangebied Kelbergen – Kortvoort Noordwest.

Verkeersveiligheid:

De woonbuurtjes Kelbergen en Kortvoort Noordwest en het complex HRH die vanaf Groesbeekdreef en Karspeldreef te bereiken zijn, zijn ingericht als 30 km zones dat met behulp van drempels. Voorts ligt een pad in noord-zuid richting door het gebied dat uitsluitend voor fietsers bedoeld is. (Kelbergenpad)

Parallel aan de Kormelinkweg ligt het fietspad (Kraaiennestpad) naar metrostation Kraaiennest. Deze twee fietspaden zijn opgenomen in het Hoofdnet fiets en mogen niet onderbroken worden.

Voor de voetgangers liggen voetpaden langs de woningen en naar andere woon-, werk- en winkelgebieden.

De buurt Kelbergen wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Karspeldreef. Vervolgens wordt het autoverkeer langs een assenkruis naar de verschillende parkeerhoven geleid. In deze parkeerhoven is een overdekte parkeergelegenheid aangelegd waar ongeveer evenveel auto's kunnen parkeren als er woningen omheen staan (409 woningen bij 464 overdekte parkeerplaatsen). Ten behoeve van bezoekers zijn er aan de rand van de hoven niet-overdekte parkeerplaatsen aangelegd.

Door het midden van de buurt van noord naar zuid ligt het eerdergenoemde vrij liggende fietspad Kelbergenpad. Dit fietspad maakt deel uit van een fietsroute van Diemen-zuid naar de Gaasperplas. Door het midden van de buurt van west naar oost ligt de fietsroute van Kantershofpad - Bullewijkpad.

Het HRH-huis is bereikbaar via Kortvoort en heeft parkeerplaatsen op eigen terrein. Per fiets is het HRH-huis te bereiken via het vrij liggende fietspad Kelbergenpad en via de fietsroute Kraaiennestpad.

Kortvoort Noordwest wordt vanaf de Groesbeekdreef ontsloten via de Kolfshotenstraat en de Kloekhorststraat. In het Kortvoort Noordwestgebied kan veelal worden geparkeerd langs de wegen. Parallel aan de Groesbeekdreef zijn twee lange parkeervelden in gebruik waar behalve

parkeerplaatsen ook in totaal 122 parkeerboxen staan. Voor fietsers is het gebied via het Kelbergenfietspad en het Kraaiennestpad te bereiken.

Beleidsdoelstellingen:

Openbaar vervoer:

De openbaarvervoersmogelijkheden per metro en bus worden gehandhaafd en mogelijk geïntensiveerd. In dit kader is de haltering van de Zuidoosttangent bij het metrostation Kraaiennest een mogelijke ontwikkeling. Dit zou een verbetering van de openbaarvervoersmogelijkheden voor de bewoners van de K-buurt zijn.

Fietspaden:

Het Kelbergenpad is onderdeel van het regionale fietsnetwerk en dient als zodanig behouden te blijven.

Verkeersveiligheid:

Het streven is het openbaar areaal zodanig voor de verkeersstromen in te richten dat deze voldoet aan de vereisten met betrekking tot verkeersveiligheid.

Voor Kelbergen wordt nagestreefd dat bewoners langer hun wooncarrière kunnen vervolgen zonder te hoeven verhuizen. Als onderdeel hiervan is een toenemend aantal bewoners te verwachten dat twee auto's heeft. Deels is al voorzien in extra parkeermogelijkheid door een surplus aan overdekte parkeerplaatsen te realiseren. Aanvullend zijn aan de randen van de parkeerhoven extra parkeerplaatsen aangelegd. Voorwaarde om in het gebied een voldoende aantal parkeerplaatsen te hebben is dat de parkeerplaatsen uitsluitend voor het parkeren van auto's worden gebruikt en niet voor bijvoorbeeld opslag van goederen of het parkeren van aanhangwagens, caravans, campers, boten, trailers etc.

De bereikbaarheid van HRH is goed en zal verder verbeteren bij het realiseren van de verkeersstructuur zoals het bestemmingsplan Kortvoort mogelijk maakt.

In Kortvoort Noordwest zal er op moeten worden toegezien dat de beschikbare parkeercapaciteit ook als zodanig wordt gebruikt en voor andere doeleinden. Zo bestaat het vermoeden dat veel van de 121 parkeerboxen worden gebruikt voor opslag. Dit levert een ongewenste hoge parkeerdruk op de overige openbare parkeerplaatsen in het gebied.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

In dit bestemmingsplan zijn alle parkeervoorzieningen in het plangebied positief bestemd en wordt het gebruik uitsluitend voor het parkeren voor auto's zoveel mogelijk gewaarborgd. De wegenstructuur van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeersareaal' (Va). Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan en is een eventuele toename van het aantal parkeerplaatsen mogelijk. Het parkeren langs woonstraten, op binnenterreinen (hoven) en de ongebouwde parkeervoorzieningen op de parkeerhoven in Kelbergen is mogelijk gemaakt.

De "overdekte" parkeerplaatsen op de parkeerhoven in Kelbergen zijn met een aparte bestemming "Overdekte parkeervoorzieningen" (Po) in het bestemmingsplan opgenomen. In het voorschrift is bepaald dat het gebruik van de parkeerplaatsen afwijkend van het gebruik ten behoeve van het parkeren van auto's niet is toegestaan. Tevens is bepaald dat op de gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de overkapping of ter ondersteuning daarvan.

2.1.5 Openbaar groen en water

Bestaande situatie:

Zoals onder 2.1.2 beschreven, vormen bij Kelbergen en het HRH het openbaar groen en het water samen het tafellaken waar de woonclusters op staan met de aan- en afvoeraders voor het verkeer en de parkeerhofjes.

Kortvoort Noordwest heeft een urbane structuur waar het groen voornamelijk binnen de bouwblokken is te vinden. Een enkel stukje zoals bij het Krimpertplein grenst aan het fietspad maar ligt niet aan de formele ruimte waar de voordeuren aan grenzen.

Beleidsdoelstellingen:

Kelbergen wordt nog omgeven door een groengebied van gras en bomen. Bij tuin- of andere niet-groene uitbreidingen moet de continuïteit van het groene openbare areaal om de woon- verkeer- en parkeerclusters intact blijven. Duidelijk moet zijn dat Kelbergen op een groen tafellaken staat en niet dat het slechts kleine servetjes zijn tussen de bebouwing. Onderdeel van dit uitgangspunt is dat de oevers niet uitgegeven worden en dat een brede zone tussen water en achtertuin/bebouwing aangehouden wordt

Voor het HRH is het uitgangspunt dat niet meer bebouwing/verkeer/parkeerruimte wordt gerealiseerd dan er nu staat.

In het gebied Kortvoort Noordwest zou overwogen kunnen worden het openbare groen in de gesloten bouwblokken af te sluiten voor publiek en in beheer te geven bij de eigena(a)r(en) van de aangrenzende woningen.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Het openbaar groen binnen het plangebied is op de plankaart weergegeven met de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) en de waterpartijen met de bestemming "Water" (Vw). Binnen de bestemming "Water" (Vw) is het gebruik als ligplaats voor ondermeer woonboten en pleziervaartuigen en de demping van oppervlakte water als verboden gebruik aangemerkt. Bruggen zijn doormiddel van een nadere aanduiding op de plankaart toegestaan. Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) is uitbreiding van het oppervlaktewater mogelijk. Tuinen zijn niet mogelijk binnen deze bestemming.

De wegenstructuur, alle rijwegen en woonstraten die toegankelijk zijn voor auto's, is met de bestemming "Verkeersareaal" (Va) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen toegestaan.

2.1.6 Overige niet-woonfuncties

Bestaande situatie:

In het gebied bevinden zich naast de hierboven beschreven voorzieningen geen overige niet-woonfuncties.

Beleidsdoelstellingen:

In het algemeen kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat geen horeca of detailhandel wordt gewenst in het bestemmingsplangebied. Als tweede uitgangspunt is het wenselijk dat ruimte te vinden is voor lokale kleinschalige milieuvriendelijke geen hinder veroorzakende activiteiten. Om dit te bewerkstelligen laat het bestemmingsplan ruimte voor huisgebonden beroepen.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn overige niet-woonfuncties, naast de hierboven beschreven gewenste functies, niet mogelijk gemaakt. De gewenste niet-woonfuncties worden door het huidige bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt en daar zal op worden aangesloten.

2.2 *Nieuwe ontwikkelingen*

2.2.1 Mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied

Groesbeekdreef:

Tussen het water van de Wigkreek en de Kormelinkweg ligt de dreef op een talud.

Oorspronkelijk lagen vier rijbanen (20m) op deze dreef. Dit profiel is inmiddels versmald tot twee rijbanen (10m). Aan de westzijde van de weg ligt een halfhoge parkeerstrook met onder andere een strook van 122 gestapelde parkeerboxen (een strook van 61 dubbele boxen)

Mogelijk kan deze strook grond bij verlaging worden heringericht en ruimte bieden aan een Groesbeekdreef op maaiveld zoals de verlaagde Bijlmer-, 's Gravendijk- en Karspeldreef. Daarbij ontstaat dan mogelijk ruimte aan de westzijde voor het realiseren van een bouwvolume ten behoeve van woningen, parkeren en eventueel enige niet-woonfuncties. Een en ander is echter nog niet geregeld in dit bestemmingsplan.

2.2.2 Mogelijke ontwikkelingen buiten het plangebied

Ten zuiden van het plangebied is de Rijksweg A9 (Gaasperdammerweg) gelegen. Voor de A9 wordt mogelijk voorzien in aanpassing van het profiel van de weg. Op dit moment is nog niet zeker hoe deze profielaanpassing exact vormgegeven zal worden, er zijn meerdere varianten opgesteld.

De A9 ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat ook de eventuele aanpassingen van het profiel van de A9 buiten het plangebied van dit bestemmingsplan blijven.

3. Plankader

3.1 Geldende bestemmingsplannen

3.1.1 Bestemmingsplan Bijlmermeer

Voor de wijk Kelbergen en de Henriëtte Roland Holst seniorenwoningen is van toepassing het bestemmingsplan “Bijlmermeer”, vastgesteld bij het raadsbesluit van 19 maart 1975, no. 242, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 16 juli 1981. Dit bestemmingsplan is gericht op gebiedsontwikkeling en het vastleggen van eerder gerealiseerde ontwikkelingen. Het plangebied waar het bestemmingsplan Bijlmermeer betrekking op heeft, wordt begrensd; in het noorden door een gedeelte van de Daalwijkdreef en de gemeentegrens van Diemen, in het oosten door de Weespertrekvaart, in het zuiden door de Gaasperdammerweg en in het westen door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht.

Voor het plangebied Kelbergen/Kortvoort Noordwest zijn de volgende bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Bijlmermeer: Bijzondere woonbebouwing (CC1), Autoboxen, bergingen, c.v. ruimten (Q), Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen (R), Eengezinshuizen (A1, A2, A3), Openbaar groen, Water en Fietspaden. De maximale bouwhoogte voor ééngezinshuizen is 3,5 meter voor gebouwen bestaande uit één bouwlaag en 10 meter voor gebouwen bestaande uit twee bouwlagen en drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte voor de seniorenwoningen Henriëtte Roland Holst bedraagt 19 meter die uit maximaal vijf bouwlagen mag bestaan. Het Henriëtte Roland Holsthuis ligt in een vlak dat als bestemming “Bijzondere woonbebouwing” heeft en dat voor 30% bebouwd mag worden.

Dakopbouwen

De ééngezinshuizen welke bestaan uit twee bouwlagen mogen eventueel worden uitgebreid met een dakopbouw met een vloeroppervlakte van ten hoogste 50% van het vloeroppervlak van één woonverdieping, met dien verstande dat de totale bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

Kabels en leidingen

Op de plankaart van het bestemmingsplan Bijlmermeer zijn twee kabel- en leidingenstroken opgenomen. Deze kabel- en leidingenstroken liggen ter hoogte van de fietspaden Kantershofpad en Kelbergenpad.

3.1.2 Bestemmingsplan Groesbeekdreef

Voor het noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is van toepassing het bestemmingsplan “Groesbeekdreef”, vastgesteld bij het raadsbesluit van 15 september 1982 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 18 september 1985. Het plangebied Groesbeekdreef, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft bevindt zich in de Bijlmermeer en is globaal gelegen tussen de Gooiseweg in het westen, de Groesbeekdreef in het oosten, de Vogeltjesweide in het noorden en Kortvoort in het zuiden.

Voor het plangebied Kelbergen/Kortvoort Noordwest zijn de volgende bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Groesbeekdreef: Eengezinshuizen (A1 t/m A2), Meergezinshuizen (B1 t/m B2), Atelierwoningen, Bijzondere woongebouw, Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen, Autoboxen, Bergingen, Transformatorruimten, gasdrukregelstations, Tuinen en erven, Openbaar groen, Water, Rijwegen, Voetpaden, Fietspaden, Woonerven, Parkeerterrein.

De maximale bouwhoogte voor eengezinshuizen is 9 meter en voor meergezinshuizen 15 meter. De atelierwoningen en bijzondere woongebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 9 meter. In de bestemmingen meergezinshuizen en bijzondere woongebouwen is het op sommige locaties, op de bestemmingsplankaart aangeduid met “collectieve voorzieningen toegestaan”, mogelijk de begane grond verdieping te gebruiken als ruimte voor collectieve voorzieningen, alsmede ten behoeve van doeleinden voor handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, kantoren, sociaal-culturele en medisch-maatschappelijke doeleinden.

3.2 *Rijks- en provinciaal beleid*

3.2.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

Er is een nieuwe Nota Ruimte opgesteld. Het hoofdoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. Het versterken 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 de veiligheid.

Bestemmingsplannen moeten aan dit beleid zonnodig een bijdrage leveren.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Amsterdam valt binnen het gebied van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Het voorliggende bestemmingsplan sluit daar op aan.

Vierde Nota Waterhuishouding

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. In deze nota wordt het tot stand brengen of in stand houden van duurzame en veilige watersystemen als beleidsdoel genoemd. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen voorschrijft. In de nota is het water in de stad apart benoemd met daarin een zevental 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.

In de Vierde Nota Waterhuishouding wordt verder gepleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, middels gebiedsgericht maatwerk, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport recreatie.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realiseren van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling, e.e.a. binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu- en leefomgeving.

Naast het ruimtelijk beleid is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu, flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5 (Uitvoerbaarheid).

3.2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan “Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In het streekplan is met behulp van rode contouren aangegeven tot waar er gebouwd mag worden. Het plangebied van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest valt volledig binnen de rode contouren.

De gemeente Amsterdam en dus ook het stadsdeel Zuidoost nemen binnen het streekplan een bijzondere positie in. Gedeputeerde Staten stellen het structuurplan Amsterdam vast als nadere uitwerking van het streekplan Noord-Holland Zuid voor het grondgebied van Amsterdam. Hiermee wordt het structuurplan integraal onderdeel van het streekplan.

3.3 *Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”*

Het plangebied van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is in het structuurplan aangewezen als “stedelijk wonen/werken”. Uit de in het structuurplan genoemde randvoorwaarden blijkt dat binnen de gebieden die zijn aangewezen als “stedelijk wonen/werken” een grote variatie in buurten mogelijk is, met een variatie in menging van functies en dichtheid. Binnen het stedelijk woongebied is het wonen dominant, maar is menging met kleinschalige andere functies mogelijk.

3.4 *Stadsdeelbeleid*

3.4.1 Structuurvisie Zuidoost

Het plangebied is in de structuurvisie beschreven als bebouwd gebied wonen.

Daarin worden twee milieutypen onderscheiden: middelhoogbouw voor het plandeel ten noorden van de Karspeldreef en stadsrand wonen voor het overige deel.

In de visie wordt aangegeven dat de westzijde minder goed met het openbaar vervoer bereikbaar is.

Wat betreft het groen zal de westzijde van het plangebied deel gaan uitmaken van een nieuwe groene verbindingsstructuur.

3.4.2 Ruimtelijke Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam.

Ruimtelijke Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam.

In 2003 heeft het stadsdeel het Ruimtelijk Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam opgesteld (eindrapport van 11 juni 2003). Het doel van het plan is om een onderbouwde bijdrage te leveren aan de invulling op lokaal niveau van een concurrerend economisch vestigingsklimaat van de Bijlmermeer en Gaasperdam.

De in het beleidsplan voorgestelde ruimtelijk economische richtstructuur voor de Bijlmermeer en Gaasperdam kent drie belangrijke onderdelen:

- een aantal sterke concentraties van economische en publieksfuncties;
- economische ontwikkelingsassen langs de “dreven”;
- kleinschalige economische activiteiten verspreid in de buurt, met name in woon-werkwoningen.

Voor veel bedrijven is een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van een locatie een belangrijk onderdeel van een goede bedrijfsomgeving. De dreven zijn daarom geschikt als ontwikkelingsassen.

Voorts wordt genoemd dat binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid moet worden geboden om kleinschalige economische activiteiten in de woonomgeving te ontplooien, binnen bepaalde milieugrenzen. Hierbij wordt gedacht aan woon-werkwoningen. Om dit te bewerkstelligen laat het bestemmingsplan huisgebonden beroepen toe waarbij onder huisgebonden beroepen kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken.

3.4.3 Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond

De stadsdeelraad heeft in 1989 de nota inzake “Tuinuitbreidingen in Openbaar Groen” vastgesteld. De hoofdlijn van deze nota is dat het stadsdeel positief staat tegenover de wens om tuinen uit te breiden, mits het algemeen belang niet wordt geschaad. De volgende aspecten zijn hierbij blijkens de nota van belang:

- Eigendomssituatie: Er is de voorkeur om tuinuitbreidingen via erfpachtuitgifte te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat door tijdelijke huurovereenkomsten openbaar groen telkens herinrichting van openbaar groen vereist;
- Stedenbouwkundige opzet en groenstructuur: De groenstructuur in een wijk, buurt of een deel daarvan vormt vaak een essentieel onderdeel van het totale stedenbouwkundige ontwerp. Tuinuitbreidingen op grote schaal kunnen deze structuur in wezenlijke zin aantasten. Gestreefd wordt daarom middels een globaal plankader aan te geven waar tuinuitbreidingen ongewenst zijn.
- Beheer en onderhoud van het overblijvende openbare groen, waterlopen, openbare weg, en kabels en leidingen: Bij het bepalen van de grenzen van eventuele tuinuitbreidingen moet het ontstaan van hogere onderhoudskosten, bijvoorbeeld doordat versnipperde stukken openbaar groen over blijven, worden voorkomen.

Gezien het bovenstaande zijn in de nota de volgende criteria opgenomen waaraan de mogelijkheid tot tuinuitbreidingen wordt getoetst:

- De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan;
- De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel;
- De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening gehouden worden met de mogelijke toename van de onderhoudskosten van openbaar groen, wegen paden en waterlopen;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen (zie hoofdstuk 2.1.2).

3.4.4 (Herijking) Parkeernota Zuidoost

De Parkeernota Zuidoost uit 1999 geeft het beleid weer zoals vastgesteld door de stadsdeelraad ten aanzien van de minimale en maximale aantallen parkeerplaatsen die per functie moeten worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Bij vaststelling van de nota is bepaald dat om de twee jaar de parkeerdruk in het stadsdeel moet worden gemeten. Dit ter herijking van de parkeernota. De parkeertellingen uit 2003 zijn vastgelegd in de nota Herijking parkeernota Zuidoost uit 2004. In de herijking wordt ondermeer bekeken waar en wanneer regulering van parkeren moet worden ingevoerd. Geconcludeerd wordt dat de Parkeernota Zuidoost nog op hoofdlijnen voldoet en het betaald parkeren voornamelijk niet wordt ingevoerd. In de bijlage bij de nota wordt kort ingegaan op de stand van zaken voor de diverse deelgebieden van Zuidoost.

3.4.5 Welstandsnota

In 2004 heeft de stadsdeelraad de Welstandsnota vastgesteld waarin het stadsdeel haar welstandsbeleid heeft verwoord. In de nota worden welstandscriteria genoemd welke betrekking hebben op het gehele stadsdeel. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor dit bestemmingsplan zijn de gebieden Kelbergen en Groesbeekdreef uit de Welstandsnota van toepassing.

In de Welstandsnota wordt als criterium genoemd dat eventuele woninguitbreidingen, zoals dakopbouwen, volgens de aanwezige materialen, kleuren en detaillering in de omgeving vormgegeven moeten worden. Hiermee kan worden bewerkstelligd dat de stedenbouwkundige eenheid van het gebied behouden blijft. In dit bestemmingsplan wordt aangesloten op het beleid van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.1.1).

4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

4.1 Opbouw van het bestemmingsplan

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

4.2 Plankaart

Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest heeft betrekking op de woongebieden Kortvoort Noordwest, Kelbergen en de seniorenwoningen in het Henriette Roland Holsthuis. Tezamen vormen deze woongebieden het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven. De plankaart is de kaart waarop door middel van letters, lijnen, nadere aanduidingen en cijfers het gebruik van de gronden en de verschillende bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het opnemen van een kadastrale kaart niet aan de orde.

4.3 Opbouw voorschriften

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

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

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

4.3.1 Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit een doeleindenomschrijving, waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.3.2 Toelichting per artikel

Algemeen

Artikel 1 (Begripsbepalingen)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 (Wijze van meten)

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

Voorschriften per bestemming

Artikel 3 “Woningen” (W)

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

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

In Lid 3 staat genoemd dat de maximum bouwhoogte van de bebouwing op deze gronden op de plankaart staat weergegeven. Lid 4 regelt dat hiervan onder voorwaarden mag worden afgeweken ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “dakopbouw toegestaan”. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 3 mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.

Dakterrassen zijn alleen toegestaan op (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 3 en 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw.

In lid 5 is in meters aangegeven welke maatvoering bij de op de plankaart weergegeven terugligging ten behoeve van dakopbouwen behoort.

Artikel 4 “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx)

De in het plangebied gelegen dienstverlenende voorzieningen, zoals een woonzorgcomplex zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Tevens worden de seniorenwoningen van het HRH-huis met deze bestemming weergegeven.

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

In Lid 3 is een maximaal bebouwingspercentage van 10% opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum bouwhoogte van de gebouwen staat aangegeven op de plankaart. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 2 meter.

Artikel 5 “Overdekte parkeervoorziening” (Po)

In lid 1 wordt bepaald dat overdekte parkeerplaatsen zijn toegestaan. Het gaat hier om de overdekte (privé) parkeerplaatsen ter plaatse van de parkeerhoven in Kelbergen. Deze zijn met de bestemming “Overdekte parkeervoorzieningen” (Po) op de plankaart weergegeven.

Lid 2 bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het overkappen van de parkeerplaatsen of voor de benodigde ondersteuningsconstructies voor het overkappen van de parkeerplaatsen. Het realiseren van afscheidingen of het dichtbouwen van de parkeerplaatsen is niet toegestaan.

Lid 3 stelt eisen aan de maximum bouwhoogte. Deze is op de plankaart weergegeven.

In lid 4 is bepaald dat het gebruik van gronden, zoals het opslaan en/of stallen van bouwmaterialen, boten of caravans als verboden gebruik wordt aangemerkt. Dit lid heeft als doel te bewerkstelligen dat de overdekte parkeerplaatsen zoveel mogelijk worden gebruikt voor het parkeren van auto's (zie paragraaf 2.1.4)

Artikel 6 “Nutsvoorzieningen” (Mn)

In lid 1 is bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor onder meer nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitshuisje. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen en openbare ruimte.

In lid 2 is bepaald dat alleen voor het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte geldt van 3 meter.

Artikel 7 “Tuinen” (T)

Alle bestaande tuinen bij de woningen zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Ook de gebieden waar tuinuitbreidingen wenselijk zijn hebben deze bestemming. Tuinuitbreidingen zijn alleen onder bepaalde voorwaarden en daar waar dit geen afbreuk doet aan de aanwezige groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn naast tuinen ook voetpaden toegestaan.

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

In lid 3 is een maximaal bebouwingspercentage van 10% per tuin opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 2 meter ter plaatse van de voortuinen behorende bij de woningen gelegen aan de Kelbergen en zij-/achtertuinen en 1 meter ter plaatse van de overige voortuinen.

In lid 4 wordt bepaald dat, in afwijking van lid 2, gebouwen ten behoeve van bergingen mogen worden gerealiseerd, wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte is 3 meter. Het gaat hier om bestaande bergingen die niet vergunningsvrij zijn.

Lid 5 regelt dat in afwijking van de leden 1 en 2 aan- of uitbouwen bij woningen zijn toegestaan. In dit lid zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de maatvoering van de aan- of uitbouw.

Artikel 8 “Groenvoorzieningen” (G)

Het openbaar groen met enige omvang in het plangebied is met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Ook de vrij liggende fietspaden binnen het plangebied hebben deze bestemming. Naast de groenvoorzieningen zijn ook voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen en afval inzamelingssystemen toegestaan.

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

De maximumbouwhoogte van gebouwen, geen gebouwen zijnde, (zoals straatverlichting of straatmeubilair) is in lid 3 gesteld op 6 meter. Er mag niet meer worden bebouwd dan 2% van het bestemmingsvlak.

Artikel 9 “Verkeersareaal” (Va)

Alle voor auto's toegankelijke rijwegen hebben in het bestemmingsplan deze bestemming. Naast rijwegen en bijbehorende bermen zijn ook fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen en afval inzamelingssystemen toegestaan.

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

De maximum bouwhoogte van gebouwen, geen gebouwen zijnde, (zoals straatverlichting of straatmeubilair) is in lid 3 gesteld op 6 meter. Er mag niet meer worden bebouwd dan 2% van het bestemmingsvlak.

In lid 4 wordt bepaald dat, in afwijking van de leden 1 en 2, gebouwen ten behoeve van bergingen mogen worden gerealiseerd, wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte is 3 meter. Het gaat hier om bestaande bergingen die niet vergunningsvrij zijn.

Artikel 10 “Water” (Vw)

Deze bestemming is gegeven aan het bestaande water binnen het plangebied met enige omvang. In lid 1 is bepaald dat waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging sierwater en overig oppervlaktewater, zijn toegestaan.

Ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “brug” zijn tevens bruggen, dammen, duikers en verkeersareaal toegestaan. Het gaat hier om de bestaande bruggen.

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toegestane gebruik mogen worden gerealiseerd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bebouwingspercentage van 1% geldt. De maximum bouwhoogte voor deze bouwwerken is 6 meter. In lid 4 zijn vormen van gebruik expliciet als verboden gebruik aangemerkt. Het gaat om het dempen van oppervlaktewater en het gebruiken van gronden als ligplaats voor onder meer woonboten.

Overige regelgeving

Artikel 11 (Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit)

Doormiddel van dit artikel is gewaarborgd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met hetgeen dat in het Luchthavenindelingsbesluit is opgenomen. Ter plaatse van het plangebied gelden op grond van dit besluit hoogtebeperkingen (zie paragraaf 6.9). In dit artikel is gemeld dat de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingsbesluit van toepassing zijn op het plangebied van dit bestemmingsplan.

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogten voldoen overigens ruimschoots aan de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingsbesluit.

Artikel 12 (Algemene gebruiksbeperkingen)

In het artikel "Algemene gebruiksbeperkingen" wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden.

In lid 2 worden 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.

In lid 3 wordt het dagelijks bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen.

Op grond van lid 4 kan het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 13 (Algemene vrijstellingen)

In het artikel "Algemene vrijstellingen" is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Artikel 14 (Toegelaten overschrijdingen)

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

Artikel 15 (Overgangsbepalingen)

In het artikel "Overgangsbepalingen" 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 voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut,

ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid in dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 16 (Strafbepaling)

In artikel "Strafbepaling" wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit lid 1 van het artikel "Algemene gebruiksbeperkingen" (zie hierboven) en lid 2 onder b. van het artikel "Overgangsbeperkingen" (zie hierboven) wordt beschouwd als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.

5. Uitvoerbaarheid

In het onderstaande wordt nagegaan welke randvoorwaarden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

5.1 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-) werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is een beheersplan en staat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen toe. Eventuele woonuitbreiding geschiedt op perceelsniveau. Bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

5.2 Geluid

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, mogelijk gemaakt worden is in het kader van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek aan de orde om na te gaan wat de geluidsbelasting op de gevel is.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de rijksweg A9. Echter in het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest daarom niet aan de orde.

5.3 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het Kelbergenpad en het Kelbergenpad ligt een hoofd kabels- en leidingenstrook. Dit stelt eisen aan het toegestane gebruik en de toegestane (bouw-)werkzaamheden ter plaatse van de kabel- en leidingenstrook. Het gaat hier om een lokale kabel- en leidingenstrook waarvoor de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" niet van toepassing is.

Op de plankaart bij het bestemmingsplan is de zone met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook" weergegeven. Binnen deze zone zijn (bouw)werkzaamheden alleen onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen

(waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het "Besluit Externe Veiligheid" is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Op meer dan 150 meter van de dichtstbijzijnde woningen binnen het plangebied zijn twee LPG-tankstations aanwezig. Deze tankstations zijn gelegen ten zuiden van de Bijlmerdreef aan de Gooiseweg, één aan de westkant en één aan de oostkant.

Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is conserverend van aard en staat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen waaronder woningen toe. Wel moet in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht worden of er binnen de risicocontouren gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Daarnaast geldt dat bij bestaande situaties een afweging gemaakt moet worden of de oriëntatiewaarde ten aanzien van het groepsrisico wordt overschreden.

In het kader van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer in 2006 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van beide LPG-tankstations aan de Gooiseweg. Op basis van dat onderzoek is de milieuvergunning voor het LPG-tankstation aan de Gooiseweg 51 begrensd tot 1.000 m³/jaar en de verkoop van LPG aan de Gooiseweg 50 beëindigd. Met een dergelijke doorzet bedraagt de maximale afstand voor het plaatsgebonden risico 110 meter vanaf het vulpunt van de LPG-tank en geldt als invloedssfeer van het groepsrisico het gebied van 150 meter vanaf het vulpunt. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied liggen op meer dan 150 meter van beide LPG-vulpunten, zodat er geen nader onderzoek naar de externe veiligheid van de twee LPG-tankstations noodzakelijk is voor dit bestemmingsplan. Er is in het kader van dit bestemmingsplan dus geen apart onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico, het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden en doorzetgegevens zijn niet opgevraagd.

5.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten zuiden (Rijksweg A9) van het plangebied ligt een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een zone aan de zuidzijde van het plangebied ligt binnen de veiligheidszone rond de A9. In opdracht van het stadsdeel is door een gespecialiseerd bureau een onderzoek uitgevoerd in het kader van externe veiligheid om inzicht te krijgen in de risico's veroorzaakt door transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van de ten zuiden van het plangebied gelegen Rijksweg A9 heeft het onderzoek aangetoond dat het plaatsgebonden risico langs de weg kleiner is dan de grenswaarde 1 10 -6/jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het groepsrisico voor het onderzochte deel van de A9 is meer dan twee ordegroottes kleiner dan de oriëntatiewaarde.

5.4.3 *risicobedrijven en vervoer gevaarlijke stoffen per spoor*

In het plangebied loopt geen plaatsgebonden risicocontour of invloedsgedebied contour van een risicobedrijf. Tevens lopen er geen buisleidingen door het gebied en vallen er geen risicocontouren van buisleidingen in het plangebied. Daarnaast zijn er geen spoorwegen in het gebied of dicht genoeg bij het plangebied om een externe veiligheidsrisico te vormen voor het plangebied.

5.5 *Waterhuishouding*

5.5.1 Algemeen

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

In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (in het overleg ex artikel 10 Bro).

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle

ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

5.5.2 Toepassing plangebied Kelbergen/Kortvoort Noordwest

Waternet (voorheen de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR)) is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. In het kader van de watertoets is door Waternet de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied relevante onderwerpen uit deze handleiding.

Waterkeringen:

Het plangebied is gelegen in de polder Bijlmermeer en grenst aan verschillende zijden direct aan het water. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwantiteit:

Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is conserverend van aard. Er worden behoudens tuinuitbreidingen en woninguitbreidingen geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. In het bestemmingsplan wordt dan ook niet voorzien een substantiële toename van de verharding of in demping van water. Eventuele realisatie van nieuw oppervlakte water is binnen diverse bestemmingen toegestaan.

Waterkwaliteit:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit omdat, behoudens eventuele woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen, de bestaande situatie conserverend wordt vastgelegd.

5.6 Flora en Fauna

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming die uit de bovengenoemde richtlijnen voortvloeit van toepassing op het plangebied. De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet van 2002. Onder deze wet worden vrijwel alle (inheemse, van nature in Nederland voorkomende) zoogdieren, broedvogels, amfibieën en reptielen beschermd. Handelingen die deze soorten kunnen bedreigen zijn niet of slechts onder voorwaarden toegestaan.

Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde “Rode Lijsten” vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest wordt de bestaande situatie vastgelegd. De in paragraaf 2.1.1 genoemde woninguitbreidingen betreffen uitbreidingen op of aan bestaande woningen in bestaande tuinen. Er zijn daarom geen nadelige gevolgen voor flora en fauna in het gebied te verwachten.

5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Binnen het plangebied zijn blijkens de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Holland geen Archeologische, Bouwkundige of Historisch geografische punten/vlakken/lijnen van hoge waarde aanwezig. Tevens zijn er volgens de cultuurhistorische waardekaart ook geen gebouwen binnen het plangebied aangewezen als rijksmonument.

5.8 Luchtkwaliteit

De jurisprudentie (Voorzitter Raad van State, 200507573/2) geeft aan dat er voor een onderzoek naar de gevolgen van een besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) voor de luchtkwaliteit slechts aanleiding is indien niet op voorhand is uitgesloten dat dit besluit een verslechtering van de

luchtkwaliteit met zich kan brengen. Aangezien het bij het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest een conserverend bestemmingsplan betreft dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich mee zal brengen is er geen onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit.

5.9 Wet Luchtvaart

Vanaf 2003 is de nieuwe Wet Luchtvaart van kracht. Op grond van deze wet is tevens het Luchthavenindelingbesluit vastgesteld. De binnen dit besluit aangegeven contouren van het "luchthavengebied" en het "beperkingengebied" zijn gebaseerd op veiligheid en geluidshinder. De ligging binnen een dergelijke contour stelt beperkingen aan de bestemmingen die aan een bepaald gebied kunnen worden gegeven.

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest valt, evenals het grootste gedeelte van Amsterdam, binnen het zogeheten beperkingengebied. Er gelden daarom eisen aan de maximum bouwhoogte van bouwwerken. Ter plaatse van het plangebied is deze maximum bouwhoogte 150 meter. De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte voldoet hier ruimschoots aan.

Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit aangegeven zone waarbinnen in beginsel geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan (voorheen de Vrijwaringszone). Ook valt het plangebied buiten de zone waarbinnen geen vogelaantrekkende functies zijn toegestaan.

5.10 Milieu-effectrapportage

In het kader van de voorbereiding van het Finale Plan van Aanpak Vernieuwing van de Bijlmermeer is besloten een mer-beoordelingnotitie op te stellen voor het gehele gebied van de Vernieuwing. De conclusie in de notitie was, dat de herstructureringsoperatie Bijlmermeer niet onder de MER-plicht valt, wat betekent dat voor het project geen MER hoefde te worden opgesteld. Desondanks heeft de stadsdeelraad bij de vaststelling van het "Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer" (dd 29 januari 2002) tevens besloten tot het opstellen van een niet verplichte MER voor het gehele vernieuwingsgebied. In de mer worden maatregelen voorgesteld om negatieve effecten te voorkomen, te verminderen of te compenseren en positieve effecten tot stand te brengen of te versterken.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt echter geen onderdeel uit van de vernieuwing van de Bijlmer. Wel is in de voor de vernieuwing van de Bijlmer opgestelde mer rekening gehouden met de milieueffecten van dat project voor de omgeving, waaronder het plangebied van dit bestemmingsplan. Het voorliggende plan is conserverend van aard. De bestaande dan wel de reeds via een vrijstelling ex artikel 19 WRO toegestane situatie wordt vastgelegd.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest geen mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten worden toegestaan.

5.11 Eigendomsverhoudingen/Financiële aspecten

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

Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest heeft een conserverend karakter. De in dit bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen als tuinuitbreidingen en woninguitbreidingen geschieden op particulier initiatief. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer, waardoor geen kosten voor het stadsdeel zijn te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6. Overleg

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest heeft van 25 januari 2007 tot en met 8 maart 2007 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren door middel van het indienen van een schriftelijke inspraakreactie. Gedurende bovengenoemde inspraakperiode is één schriftelijke inspraakreactie ingediend op het bestemmingsplan.

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is conform de inspraakverordening van het stadsdeel een inspraakavond gehouden op 14 februari 2007. De tijdens deze avond naar voren gebrachte mondelinge inspraakreacties zijn samengevat in een verslag. Het verslag van de avond is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De beantwoording van de mondelinge reacties is verwerkt in het verslag van de inspraakavond.

Inspraakreactie: F.A. de Vries

Opmerking: Inspreker geeft te kennen dat het Kelbergenpad niet valt binnen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest maar in het plangebied van het tevens in procedure zijnde bestemmingsplan Kortvoort. In de stedenbouwkundige planvorming van het plangebied Kortvoort is het Kelbergenpad echter altijd buiten het plangebied Kortvoort gehouden.

Beantwoording: Het is correct dat het Kelbergenpad buiten het stedenbouwkundige plangebied Kortvoort gehouden is en dat het Kelbergenpad wel in het plangebied van het bestemmingsplan Kortvoort ligt. Het Kelbergenpad is buiten de stedenbouwkundige planvorming Kortvoort gehouden omdat er niets verandert aan het Kelbergenpad. Voor de stedenbouwkundige planvorming zijn de grenzen gekozen op basis van het gebied dat heringericht zal worden en waar een grondexploitatie voor wordt opgesteld. Voor het bestemmingsplan Kortvoort is ervoor gekozen om het Kelbergenpad binnen het plangebied te laten vallen, de plangrenzen van een bestemmingsplan worden niet bepaald door het gebied dat heringericht wordt maar door de stedenbouwkundige eenheid van het gebied. De plangrenzen voor het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest sluiten op de grenzen van het bestemmingsplan Kortvoort aan.
Qua juridische consequenties maakt het overigens niet uit in welk bestemmingsplan het Kelbergenpad is opgenomen.

Tijdens de inspraakavond heeft de heer F.A. de Vries tevens een mondelinge inspraakreactie gegeven:

Opmerking: Inspreker geeft te kennen dat hij verwacht dat de parkeerdruk in het plangebied in de toekomst gaat toenemen. Het voorontwerp maakt het mogelijk om extra parkeervoorzieningen bij het verzorgingshuis te creëren in de toekomst. Inspreker denkt dat meer omwonenden gebruik zullen gaan maken van de parkeermogelijkheid bij het verzorgingshuis en is daarom tegen de mogelijkheid om extra parkeervoorzieningen te realiseren.

Beantwoording: Het plan zal worden aangepast op de opmerking van de inspreker, dit betekent dat de mogelijkheid om extra parkeergelegenheden te realiseren op het terrein bij het verzorgingshuis zal worden geschrapt uit het bestemmingsplan.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Noord-Holland;

2. VROM-inspectie;
3. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (APC);
4. Dienst Milieu en Bouwtoezicht Amsterdam
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Regionaal Orgaan Amsterdam;
7. Waternet (voorheen DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
8. Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
9. NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
10. NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement;
11. Gemeente Waterleidingen;
12. Ministerie van Defensie;
13. KPN Telecom
14. Dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam (BBA)
15. Kamer van Koophandel (KvK)
16. Ministerie van Economische Zaken
17. Dienst Ruimtelijke Ordening
18. Infra Assetmanagement

De geadresseerden onder de nummers 7, 9 en 12 hebben schriftelijk laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden onder de nummers 1, 2, 4, 6, 8, 10, 13, 14, 15 en 17 zijn hierna puntsgewijs behandeld, vergezeld van de reactie van het stadsdeel daarop.

Van de overige geadresseerden is geen reactie ontvangen binnen de gestelde termijn. Verondersteld wordt daarom dat het voorontwerp bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Adressant 1 (Provincie Noord-Holland)

Opmerking 1: Adressant verzoekt om ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid het onderzoeksrapport bij te voegen waaruit blijkt dat het groepsrisico vanwege de aanwezige tankstations en de bestaande bebouwing kleiner is dan de oriëntatiewaarden. Adressant verzoekt tevens de doorzet van de betreffende tankstations bij te voegen.

Beantwoording: In het kader van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer in 2006 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van beide LPG-tankstations aan de Gooiseweg. Op basis van dat onderzoek is de milieuvergunning voor het LPG-tankstation aan de Gooiseweg 51 begrensd tot 1.000 m³/jaar en de verkoop van LPG aan de Gooiseweg 50 beëindigd. Met een dergelijke doorzet bedraagt de maximale afstand voor het plaatsgebonden risico 110 meter vanaf het vulpunt van de LPG-tank en geldt als invloedssfeer van het groepsrisico het gebied van 150 meter vanaf het vulpunt. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied liggen op meer dan 150 meter van beide LPG-vulpunten, zodat er geen nader onderzoek naar de externe veiligheid van de twee LPG-tankstations noodzakelijk is voor dit bestemmingsplan. Er is in het kader van dit bestemmingsplan dus geen apart onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico, het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden en doorzetgegevens zijn niet opgevraagd.

Opmerking 2: Adressant heeft drie detailopmerkingen. Ten eerste is het nummer op de plankaart niet in overeenstemming met het nummer genoemd in artikel 2 van de voorschriften. Ten tweede wordt in artikel 5 van de voorschriften gesproken over “overdekte parkeervoorzieningen” en op de plankaart over “overbouwde parkeerplaats”. Ten derde is bij artikel 15 van de voorschriften bij lid 1 de aanduiding sub “a” vervallen.

Beantwoording: Het bestemmingsplan zal op deze opmerkingen worden aangepast.

Adressant 2 (VROM-inspectie)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat de voorschriften de beperkingen conform de vigerende circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” missen voor de op de plankaart aangegeven kabel- en leidingenstrook.

Beantwoording: De kabel- en leidingenstrook die op de plankaart staat aangegeven betreft geen landelijke kabel- en leidingenstrook maar een lokale kabel- en leidingenstrook. In het plangebied ligt geen landelijke kabel- en leidingenstrook. Voor een lokale kabel- en leidingenstrook geldt de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)” niet. In de toelichting zal duidelijk worden aangegeven dat het hier om een lokale kabel- en leidingenstrook gaat.

Opmerking 2: Adressant geeft aan ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid de informatie te missen omtrent de precieze locatie van de LPG-tankstations, de limitering van de doorzet en daarmee een onderbouwing van de aangehouden 150 meter ten opzichte van de woonbebouwing.

Beantwoording: Zie beantwoording Opmerking 1 van adressant 1 (Provincie Noord-Holland).

Opmerking 3: Adressant geeft aan dat er ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid een verantwoordingsplicht geldt ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico (art. 12 en art. 13 Bevi)

Beantwoording: Zie beantwoording Opmerking 1 van adressant 1 (Provincie Noord-Holland).

Adressant 3 (Stadsregio Amsterdam)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat het de wens van de gemeente Amsterdam is om in de toekomst een HOV-verbinding te realiseren tussen station Bijlmer en IJburg (Zuidtangent-Oost). Het tracé van de Zuidtangent-Oost loopt over de Karspeldreef via het plangebied van dit bestemmingsplan. Adressant zou graag zien dat rekening met deze verbinding gehouden wordt.

Beantwoording: Het bestemmingsplan maakt de aanleg van de HOV-verbinding mogelijk.

Opmerking 2: Adressant geeft aan dat fietsroute 9 van het regionale fietsnetwerk door het plangebied loopt en verzoekt om deze fietsroute ook in de toekomst beschikbaar te houden.

Beantwoording: De fietsroute is opgenomen in de bestemming “Groenvoorzieningen” van het bestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat aangegeven dat de fietsroute behouden dient te blijven.

Adressant 4 (Rijkswaterstaat)

Opmerking 1: Adressant stelt dat in de toelichting in hoofdstuk 2.1.4, verkeer en parkeren, ook de ontsluiting van het plangebied voor het openbaar vervoer een plaats moet krijgen. Tevens dient aandacht besteed te worden aan het functioneren van het wegennet in relatie tot capaciteit en verkeersveiligheid.

Beantwoording: De toelichting is op de opmerking van adressant aangepast.

Opmerking 2: Adressant geeft aan dat het de bedoeling is om de Gaasperdammerweg ter hoogte van het plangebied te verbreden en te voorzien van afschermende maatregelen. De verbinding met de Gooiseweg dient in stand te blijven. In verband hiermee is er onvoldoende ruimte tussen de Gaasperdammerweg en de plangrens om de weg te verbreden en de bestaande verbindingen met de noodzakelijke afwikkelingscapaciteit te handhaven.

Beantwoording: De verbreding van de Gaasperdammerweg vindt plaats buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn zo gekozen dat de breedste variant van de verbreding van de Gaasperdammerweg mogelijk is. Het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noorwest is een conserverend plan waardoor er geen maatregelen uit voortvloeien die genomen moeten worden in het kader van geluid of luchtkwaliteit. Milieumaatregelen die getroffen moeten worden als gevolg van de verbreding van de Gaasperdammerweg dienen genomen te worden in het kader van het besluit deze weg te verbreden.

Opmerking 3: Adressant geeft aan dat het onderzoek naar de gevolgen van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor de externe veiligheid als bijlage onderdeel van het plan moet uitmaken.

Beantwoording: In dit onderzoek worden vergelijkbare gebieden (gelegen op dezelfde afstand van de transportroute voor gevaarlijke stoffen) binnen Stadsdeel Zuidoost onderzocht waarvoor tevens een conserverend bestemmingsplan is opgesteld en wordt tot de conclusie gekomen dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Dit onderzoek wordt niet bijgesloten omdat het niet op dit plangebied betrekking heeft. Verwezen kan nog worden naar de eindrapportage van het Project "Regioroutering". In dit rapport zijn de groepsrisico's beschreven van de verschillende hoofdwegen in Amsterdam waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het rapport wordt bevestigd dat voor het betreffende gedeelte van de A9 het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Opmerking 4: Adressant geeft aan dat in de toelichting een beschrijving ontbreekt van het waterhuishoudkundig systeem, het functioneren van dit systeem, de behandeling van regen- en afvalwater in het plangebied, de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en het resultaat van de watertoets en de wijze waarop deze in het plan is verwerkt.

Beantwoording: In het kader van het artikel 10 Bro is het voorontwerp toegestuurd naar Waternet te beoordeling. Waternet heeft aangegeven dat de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding goed zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Deze beoordeling in het kader van artikel 10 Bro beschouwen wij als een watertoets.

Opmerking 5: Adressant geeft aan dat in artikel 10 van de voorschriften ook het verkleinen van het profiel van waterlopen en wateroppervlakken niet moet worden toegestaan, dan wel aan een aanlegvergunning dient te worden gebonden die alleen mag worden verleend als de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed.

Beantwoording: De redactie van artikel 10 van de voorschriften laat het verkleinen van het profiel van de waterlopen en wateroppervlakken zonder aanlegvergunning niet toe.

Adressant 5 (NUON)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat de transformatorruimte op perceel Kelbergen 290, het gasregelstation op perceel Kelbergen 289 en de transformatorruimte naast Kemminghorstweg 27 niet op de plankaart staan aangegeven.

Beantwoording: De plankaart zal op de opmerkingen van adressant worden aangepast.

Opmerking 2: Adressant geeft aan dat in de toelichting staat dat de nutsvoorzieningen een maximum bouwhoogte zullen krijgen van 4 meter, op de plankaart staan twee nutsvoorzieningen echter aangegeven met een hoogte van 3 meter. Adressant heeft een voorkeur voor 4 meter.

Beantwoording: De hoogte die op de plankaart aangehouden wordt voor nutsvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van het veldwerk buiten. Bij dit veldwerk is geconstateerd dat de nutsvoorzieningen 3 meter hoog zijn. De toelichting zal hier op worden aangepast.

Opmerking 3: Adressant geeft aan dat in de toelichting staat aangegeven dat de voorschriften een bouwverbod bevatten ter hoogte van de hoofd kabels- en leidingenstrook. In de voorschriften vindt adressant het bouwverbod niet terug.

Beantwoording: Zie beantwoording Opmerking 1 van Adressant 2.

Adressant 6 (KPN)

Opmerking 1: Adressant verzoekt om bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van KPN en geeft vervolgens aan wat de belangen van KPN in hoofdlijnen zijn.

Beantwoording: De belangen van KPN worden door dit bestemmingsplan niet geschaad.

Adressant 7 (Dienst Binnenwaterbeheer)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat in de nieuwe Verordening op de haven en het binnenwater de term “stationerende vaartuigen” vervangen is door de term “object” en vraagt om in artikel 10 van de voorschriften ook de term “objecten” te gebruiken.

Beantwoording: Het bestemmingsplan zal op de opmerking van adressant worden aangepast.

Adressant 8 (Kamer van Koophandel)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de woonruimte te gebruiken voor huisgebonden beroepen te beperkt is. Adressant stelt voor om beroep en bedrijf aan huis mogelijk te maken, waarbij als grens wordt gesteld 40% van de bruto vloeroppervlak van de woning voor de werkfunctie en dat het gaat om bedrijven uit de VNG milieucategorie 1 of 2.

Beantwoording: In het Stadsdeel Zuidoost is er in zijn algemeenheid voor gekozen om bedrijvigheid zoveel mogelijk te beperken tot de winkelcentra en langs de drukke dreven. Hier is voor gekozen om het rustige leefklimaat in de woonwijken te beschermen. Bij de invulling van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest is met dit uitgangspunt rekening gehouden, daarom worden bedrijven aan huis niet toegestaan. In het Stadsdeel Zuidoost is ervoor gekozen om als grens van de bruto vloeroppervlak van de woning voor de werkfunctie te stellen op 30%. Deze grens is aangehouden vanwege het woningaanbod in Stadsdeel Zuidoost waarbij 30% van het bruto vloeroppervlak over het algemeen overeenkomt met één verdieping van een woning.

Adressant 9 (Dienst Ruimtelijke Ordening)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat in artikel 3 lid 5 sub a en b “gelegen in Kelbergen” respectievelijk “gelegen in Kortvoort Noordwest” geschreven staat en stelt de vraag of dit voldoende duidelijkheid verschaft.

Beantwoording: De omschrijving “gelegen in Kortvoort Noordwest” verschaft niet voldoende duidelijkheid en zal worden vervangen door de betreffende straatnamen. De omschrijving “gelegen in Kelbergen” verschaft voldoende duidelijkheid.

Opmerking 2: Adressant geeft aan dat artikel 5 lid 6 dient te veranderen in lid 4. Daarnaast wordt verwezen naar artikel 16 terwijl artikel 12 lid 1 wordt bedoeld. Ook artikel 10 lid 4 verwijst naar artikel 16 terwijl artikel 12 bedoeld wordt.

Beantwoording: De voorschriften worden op de opmerking van adressant aangepast.

Opmerking 3: Adressant geeft aan dat aan de in de legenda genoemde bestemming “woningen en maatschappelijke voorzieningen” geen voorschrift verbonden is.

Beantwoording: De in de legenda genoemde bestemming “woningen en maatschappelijke voorzieningen” wordt uit de legenda geschrapt.

Opmerking 4: Adressant geeft aan dat in de legenda van de plankaart wordt gesproken over de bestemming “overbouwde parkeerplaats” terwijl in artikel 5 van de voorschriften wordt gesproken over “overdekte parkeervoorzieningen”.

Beantwoording: Zie beantwoording van Opmerking 2 bij adressant 1 (provincie Noord-Holland)

Adressant 10 (Dienst Milieu en Bouwtoezicht)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat er in het kader van Externe veiligheid ook bij een conserverend bestemmingsplan getoetst moet worden aan de grenswaarden voor plaatsgebonden risico en dat tevens het groepsrisico bepaald moet worden en of voldaan wordt aan de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico.

Beantwoording: Zie beantwoording Opmerking 1 van adressant 1 (Provincie Noord-Holland).

Opmerking 2 Adressant geeft aan dat er geen plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied contour van een risicobedrijf door het plangebied loopt. Tevens lopen er geen buisleidingen door het gebied en vallen er geen risicocontouren van buisleidingen in het plangebied. Daarnaast zijn er geen spoorwegen in het gebied of dicht genoeg bij het plangebied om een externe veiligheidsrisico te vormen voor het plangebied. Adressant wil deze informatie graag in het bestemmingsplan vermeld zien.

Beantwoording: De opmerkingen van adressant worden in de toelichting van het bestemmingsplan meegenomen.

Opmerking 3: Adressant geeft aan dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt voor een aanzienlijk deel van de woningen om een dakopbouw te plaatsen. Geadviseerd wordt om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting van de extra bouwlagen en hier zonodig een hogere waarde voor vast te stellen.

Beantwoording: Een dakopbouw is een kleinschalige uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige bestemming. De toepassing van een dakopbouw heeft niet direct een toename van het aantal geluidsbelaste personen tot gevolg. De toegestane woninguitbreidingen zijn voorts dermate ondergeschikt van aard dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de geluidsbelasting binnen deze nieuwe delen van de woning niet significant hoger zal zijn dan elders binnen deze woningen. Voor de woningen in Kelbergen geldt bovendien dat deze woningen al de mogelijkheid hadden om uitgebreid te worden met een dakopbouw.