

OverAmstel Buitendijks

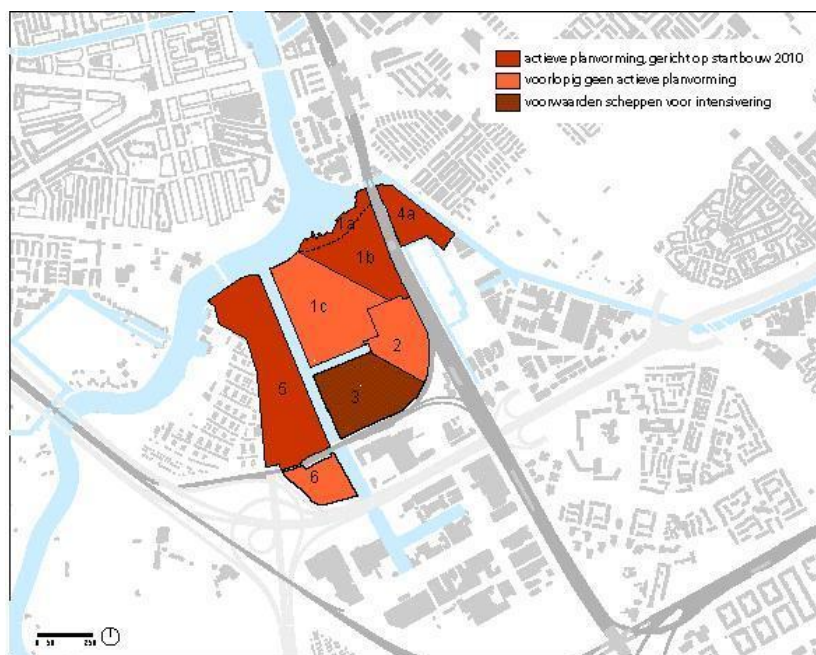
Inhoudsopgave

Toelichting	3
1. Inleiding	5
2. Plankader	7
2.1. Beschrijving van het plangebied	7
2.2. Geldend planologisch kader	7
2.3. Gemeentelijk beleid	7
2.4. Provinciaal, regionaal en rijksbeleid	9
2.5. Bevoegdheidsverdeling	10
3. Het ruimtelijk kader	11
3.1. De plangrens	11
3.2. De omgeving van het plangebied	11
3.3. Het buitendijks gebied	12
3.4. De ruimtelijke onderlegger	13
4. Milieuaspecten	19
4.1. Geluidhinder	19
4.2. Bodem	19
4.3. Luchtkwaliteit	19
4.4. Externe veiligheid (spoortransport)	20
4.5. M.e.r.-beoordeling / strategische milieubeoordeling	20
5. Verkeer en parkeren	23
6. Water	25
7. Natuur	27
8. Archeologie	29
9. Luchthavenindelingsbesluit	31
10. Systematiek van het bestemmingsplan	33
10.1. Onderdelen	33
10.2. Digitaal raadpleegbaar plan	33
10.3. De voorschriften en bestemmingen	33
11. Economische uitvoerbaarheid	37
12. Overleg ex artikel 10 BRO	39
13. Behandeling van zienswijzen	43

Toelichting

1. Inleiding

Het gebied Overamstel, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt getransformeerd van een "traditioneel" werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. Deze transformatie is een complex proces, dat niet in één keer gerealiseerd kan worden. Om deze stapsgewijze transformatie voor elkaar te krijgen, is het gebied Overamstel opgedeeld in deelgebieden, die elk een logisch geheel vormen. Samen met de deelgebieden 1b (binnendijks Amstelkwartier), 5 (A2/Johan Muyskenweg) en 4A (Kop Weespertrekvaart) maakt het buitendijkse gebied (deelgebied 1a) deel uit van die deelgebieden waarvoor sprake is van actieve planvorming gericht op start bouw vóór 2010.



Figuur 1 : Overzicht deelgebieden Overamstel

Het buitendijkse gebied maakt samen met het binnendijkse gebied deel uit van het Amstelkwartier en zal in samenhang worden ontwikkeld. Er is echter gekozen om voor het Amstelkwartier (deelgebied 1b) en het buitendijkse gebied (deelgebied 1a) verschillende bestemmingsplannen op te stellen. Omdat het buitendijks gebied deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur wilde de gemeente al eerder een bestemmingsplan maken voor het buitendijkse gebied. Daarnaast zullen in de gebieden verschillende ontwikkelingen plaatsvinden en speelt een aantal (milieu) aspecten in Amstelkwartier, die niet aan de orde zijn voor het buitendijks gebied.



Figuur 2 : Luchtfoto Overamstel, inclusief Buitendijks gebied

2. Plankader

2.1. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Amstel, de Korte Ouderkerkerdijk en de Spaklerweg en de ophaalbrug. Het gebied heeft een totale oppervlakte van circa 4 hectare, waarvan een landoppervlakte van circa 2 hectare.

De historische ontwikkeling van het gebied Overamstel is bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het gebied. In ongeveer vijftig jaar is het gebied veranderd van polderlandschap naar het bedrijventerrein Amstel Business Park. Bijzonder is dat het agrarische verkavelingspatroon van het veenlandschap de basis vormde voor de wegen- en bebouwingsstructuur in het noordelijk deel van Overamstel. Hoewel vrijwel niets meer over is van de poldersloten, is het verkavelingspatroon vandaag de dag zichtbaar in de oriëntatie van gebouwen, wegen en groen.

Het buitendijkse gebied is vanaf begin 20e eeuw gedeeltelijk in gebruik als jachthaven en werf.

Momenteel is er in het gebied een aantal watergebonden en niet-watergebonden bedrijven gevestigd. Er zijn onder andere twee jachthavens met in totaal circa 160 ligplaatsen in het water, woon- en kantoorboten, een opslagterrein, de roeivereniging RIC en een tegelbedrijf gevestigd. Het clubgebouw van de roeivereniging RIC is in 1966 gebouwd.

Het gebied heeft een rommelig aanzicht en door de bestaande bebouwing is het zicht op de Amstel beperkt. De gronden zijn grotendeels in particulier eigendom en niet publiek toegankelijk.

Via de Spaklerweg is het gebied te bereiken met de auto en de fiets. De Korte Ouderkerkerdijk is een doodlopende weg voor autoverkeer. Voetgangers en fietsers kunnen de route vervolgen via een brug over de Duivendrechtsevaart en de Jan Vroegopsingel de Amstelscheg in.

2.2. Geldend planologisch kader

Ter plaatse geldt het in 1962 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurde uitbreidingsplan Industriegebied Amstel. De vigerende bestemmingen zijn "Water", "Bedrijven en inrichtingen ten behoeve van de watersport", "Inrichting voor het zuiveren van rioolwater" en "Plantsoen en bermen".

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 13 oktober 2004 een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het gebied dat wordt begrensd door de Amstel aan de noordzijde, de Weespertrekvaart aan de noord- en oostzijde, de Joan Muyskenweg aan de westzijde en de gemeentegrens en de grens van het industriegebied Weespertrekvaart aan de zuidzijde.

Het voorbereidingsbesluit is op 21 oktober 2004 in werking getreden voor de duur van twee jaar.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan

Het thans vigerende structuurplan is het structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid', dat in 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan worden de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2010 beschreven. Het structuurplan dient als beleids- en toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Het gebied Overamstel als geheel wordt in het structuurplan aangeduid als gebied voor grootstedelijk wonen/werken. De zone langs de Amstel, het plangebied, is aangewezen als uitbreiding van de hoofdgroenstructuur.

In het structuurplan wordt over de hoofdgroenstructuur opgemerkt dat deze bestaat uit parken, uit groene veelal schegvormige uitloopgebieden in de stadsrand en uit zogenaamde schakelparken als overgang tussen parken en uitloopgebieden. Tussen deze elementen bestaan vele recreatieve routes, al dan niet gekoppeld aan waterlopen en kleinere groenelementen.

Er wordt gestreefd naar een goede aansluiting tussen de hoofdgroenstructuur in het stedelijk gebied en de groene scheggen. Verder wordt gestreefd naar het ontwikkelen van de toppen van de scheggen als aanknopingspunten, of "groene schakels" tussen stad en scheg en tussen verschillende delen van het aangrenzende stedelijke gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling zijn openbaar, veelzijdig en intensief gebruik en kortsluiting van recreatieve routes, terwijl er voorzieningen als ondersteuning hiervan kunnen worden toegevoegd. Hinderlijke stadsrandfuncties die geen groen of recreatief karakter hebben, zullen zoveel mogelijk worden verplaatst uit de groene scheggen naar bedrijventerreinen.

Voor de hoofdgroenstructuur is een aanvullend toetsingskader opgesteld, behorende bij het structuurplan 'Amsterdam Open Stad (1996)'. Dit aanvullende toetsingskader is ook van toepassing op het structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid'.

Visie OverAmstel

In de Visie OverAmstel (2002) werd een transformatie van het noordelijk deel van het bedrijvengebied Amstel Business Park tot stedelijk, gemengd woon-/werkgebied voorgesteld. De Visie 2002 geeft globaal de ambitie, het programma en de ontwikkelingsrichting van het gebied aan. In het in april 2003 door de raad vastgestelde Structuurplan 'Kiezen voor Stedelijkheid' is deze transformatie opgenomen. In 2005 is de Visie uit 2002 geactualiseerd en na advisering door de Stadsdeelraad Oost-Watergraafsmere, in de gemeenteraad vastgesteld.

In de in 2005 vastgestelde Visie Overamstel wordt het in het structuurplan gegeven kader verder uitgewerkt. In de Visie Overamstel is de centrale opgave voor Overamstel neergelegd, namelijk het transformeren van een traditioneel werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. Overamstel ontleent voor een belangrijk deel zijn kwaliteit aan de ligging aan de Amstel en Amstelscheg. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt sterk verbeterd als het buitendijkse deel openbaar wordt.

Ten aanzien van de zone tussen de Amstel en de Ouderkerkerdijk (buitendijks gebied) wordt aangegeven dat deze zone open en toegankelijk moet worden gemaakt, zodat een nieuw zicht over de Amstel en de stad ontstaat. De buitendijkse zone zal in combinatie met de fietsroute op de dijk een regionale groene- recreatieve corridor vormen. De dijkfunctie van de Korte Ouderkerkerdijk, die onderdeel uitmaakt van een recreatieve fietsroute langs de Amstel, zal als bindend thema zichtbaar moeten worden gemaakt.

Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier

Op 15 februari 2006 is het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier in het kader van de inspraakprocedure voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Het buitendijks gebied vormt een belangrijk onderdeel van dit stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier is het eerste concrete plan in het transformatieproces van het plangebied Overamstel van werkgebied naar een grootstedelijk woon-werk gebied.

Het uitgangspunt voor Amstelkwartier is een stedelijk leefmilieu, met een hoge bebouwingsdichtheid,

OverAmstel Buitendijks (onherroepelijk)

compacte bebouwing en menging van functies. In Amstelkwartier zijn circa 1100 woningen gepland, een hotel, kleinschalige werkunits in de plinten van de gebouwen en diverse voorzieningen als een brede basisschool, een kinderdagverblijf en zorgfuncties. Het aanwezige hoofdkantoor van Waternet is integraal opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om de hoge bebouwingsdichtheid van het Amstelkwartier mogelijk te maken.

Waterplan Amsterdam

In het Waterplan Amsterdam is de visie en strategie voor de gewenste inrichting, beoogde gebruik en toekomstige beheer van water en oevers neergelegd. Deze moeten er voor zorgen dat de sterke kanten van het 'blauwe goud' behouden blijven en dat water een prominente plek krijgt in stedenbouwkundige en ruimtelijke plannen. Hierbij wordt gestreefd naar:

1. voldoende ruimte voor water;
2. ecologisch gezond water;
3. integratie van water en groen;
4. het versterken van de identiteit van Amsterdam als waterstad;
5. het versterken van de belevingswaarde van het water;
6. duurzaam en evenwichtig gebruik;
7. duurzaam omgaan met grondwater.

Het waterplan vormt het beleids- en toetsingskader voor gemeentelijk beleid, onder meer voor bestemmingsplannen.

In het waterplan wordt aangegeven dat de Amstel een denkbeeldige as vormt in de stad en bij uitstek een element is waarmee Amsterdam ingebed is in het landschap rond de stad. De Amstel is als blauwgroene scheg een belangrijke verbinding met de groene stadsrandzone. De functie van de Amstel als herkenbare, rustige groene route de stad uit moet worden opgewaardeerd en de relatie tussen stad en water moet worden benadrukt door uitbreiding van openbare plekken en voorzieningen op en aan deze wateras.

Beverprotocol

Het zogenoemde Bever-protocol van Amsterdam (juni 2005, herzien januari 2006) geeft het stappenplan weer voor de besluitvorming over en (eventuele) verplaatsing van legale woonboten, dat wil zeggen woonboten met een ligplaatsvergunning. Het Beverprotocol kan zowel gebruikt worden bij grootschalige verplaatsingen als bij verplaatsingen van een enkele woonboot.

2.4. Provinciaal, regionaal en rijksbeleid

Provinciaal beleid

Amsterdam neemt binnen het provinciale streekplan een bijzondere positie in. Als uitloei van de gesloten beleidsovereenkomst tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en Burgemeester en Wethouders is het structuurplan op 17 februari 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld als uitwerking van het streekplan Noord Holland Zuid.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

Bestemmingsplannen zullen aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

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 ontwikkeling;
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 realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. De nota Mobiliteit bevat tevens beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor decentrale overheden.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid in deze nota heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor ruimtelijke plannen voorschrijft.

2.5. Bevoegdheidsverdeling

Bij Raadsbesluit van 13 juli 2005 is het gebied Overamstel aangewezen tot grootstedelijk project. Het project Overamstel betreft een complex en uniek project, dat vraagt om een eenduidige bevoegdheidsverdeling. Besloten is dat, onder meer, de bevoegdheden op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de centrale stad blijven.

3. Het ruimtelijk kader

3.1. De plangrens

De noordelijke plangrens wordt bepaald door de Amstel, de westelijke door de ophaalbrug, de zuidelijke door de Korte Ouderkerkerdijk en de oostelijke door de Spaklerweg.

3.2. De omgeving van het plangebied

Ruimtelijke context

Het gebied Overamstel biedt goede uitgangspunten om tot een gemengd stedelijk gebied te komen. Het gebied is gunstig gelegen binnen de ring en ligt centraal tussen de drie grootstedelijke centra van Amsterdam: het centrum, de Zuidas en het Centrumgebied Zuidoost. Dicht bij de stad, maar ook dicht bij het groene buitengebied van de Amstelscheg. Daarnaast vormt het de overgang van de stad naar het Amstel Businesspark en Amstel III. Ook de unieke kwaliteiten van het gebied zelf, zoals de ligging aan de Amstel en de cultuurhistorie van het Nuon-terrein, met haar monumentale gebouwen en prachtige park, vormen belangrijke dragers voor de identiteit van het gebied. De ligging aan de Amsteloever met verbindingen naar de Amstelscheg en tegelijkertijd de binnenstad van Amsterdam op een steenworp afstand, maken Overamstel aantrekkelijk om in te wonen. De goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto en de strategische ligging tussen de drie grootste kantoorlocaties (binnenstad, Zuidas en Zuidoost) van Amsterdam maakt Overamstel tot een uitstekende vestigingsplaats voor werken.

Doorkijk naar ontwikkeling Amstelkwartier

Het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier is het eerste concrete plan in het transformatieproces van het plangebied Overamstel van werkgebied naar een grootstedelijk woon-werk gebied. Het plangebied Amstelkwartier wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadsbuurt, waarin gewoond en gewerkt wordt, met ongeveer 1100 woningen. Het buitendijkse gebied vormt als park een zeer belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

Amstelscheg

De Amstelscheg is een groene scheg, een aantrekkelijk verblijfsgebied met centraal daarin de Amstel en vormt de verbinding tussen het centrum en het Groene Hart van de Randstad. De scheg vormt een uitgespaard stuk landschap van het oorspronkelijke veenlandschap waarin Amsterdam ontstond. In de scheg worden recreatie en natuur- en landschapswaarden gecombineerd.



Figuur 3: Amstelscheg

Op dit moment functioneert de kop van de Amstelscheg, waar het groen de stad inreikt, minder goed, onder meer omdat de aansluiting van de oostelijke Amsteloever op de stad weinig aantrekkelijk is.

In het structuurplan wordt aangegeven dat de opgave voor de Amstelscheg bestaat uit het behoud en bescherming van alle waarden. In de kop van de scheg, vooral aan de oostoever van de Amstel, moeten stad en scheg beter op elkaar worden aangesloten. De hoofdgroenstructuur wordt hier uitgebreid met een zone langs het water, in samenhang met de transformatie van gebied Overamstel.

3.3. Het buitendijks gebied

Zoals in het bovenstaande is vermeld, is in het structuurplan de buitendijkse zone langs de Amstel bij Overamstel als uitbreiding van de hoofdgroenstructuur aangewezen. De opgave vanuit de hoofdgroenstructuur is het behouden en versterken van de route langs de Amstel als groenrecreatieve corridor, zonder storende hiaten en onderbrekingen, en een verloop in karakter van stedelijk (Omval) naar landelijk (Amstelland). Samen met het toekomstige Nuon-park vormt het plangebied een belangrijke schakel in het compleet maken van deze corridor.

Bij de invulling van de hoofdgroenstructuur is het groentype "groene corridor/corridorpark" als richtsnoer voor de invulling van het buitendijks gebied gehanteerd. In de groene corridor is het gewenste gebruik wandelen of fietsen, via bij voorkeur een natuurlijk ingerichte groene parkstrook.

Uitgangspunten voor de inrichting van het buitendijks gebied zijn:

1. inrichten tot corridorpark;
2. openbare toegankelijkheid van het gebied;
3. vrijhouden van zichtlijnen vanuit Overamstel op de Amstel;
4. versterken van de recreatieve betekenis van het gebied.

3.4. De ruimtelijke onderlegger

3.4.1. Inrichting tot openbaar corridorpark

Inrichting tot openbaar corridorpark

De buitendijkse zone tussen de Amstel en de Korte Ouderkerkerdijk zal openbaar toegankelijk worden gemaakt, zodat een nieuw zicht over de Amstel en de stad ontstaat. De zone zal een groene-recreatieve schakel vormen tussen de stad en Amstelscheg en daarmee het verloop van stedelijk naar landelijk gebied manifesteren. Verder moet de dijkfunctie van de Korte Ouderkerkerdijk als bindend thema langs de Amstel zichtbaar gemaakt worden. Dit betekent dat het huidige gebruik van het gebied grotendeels opgeheven moet worden en dat het gebied grotendeels als openbaar park zal worden ingericht.

Het park vormt een enorme toegevoegde waarde aan de kwaliteit van het wonen en werken in Overamstel en het Amstelkwartier in het bijzonder. Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om een hoge bebouwingsdichtheid van het Amstelkwartier mogelijk te maken. Met een relatief klein park kan iedereen in het Amstelkwartier toch de weidsheid van de Amstel ervaren. Het buitendijks park wordt een ontmoetingsplek voor de buurt, zoals bestaande kleine lommerrijke plekken in de binnenstad dat ook zijn, zoals het Nicolaas Beetsplantsoen, Amstelveld, Kastanjeplein of het Wertheimpark. In de nabije toekomst, als het park op het Nuon-terrein samen met het buitendijks park één park vormt, kan het qua schaal een functie krijgen voor Overamstel, zoals Sarphatipark dat heeft voor de Pijp.

Een nieuw park aan de Amstel zal een zeer belangrijke voorziening worden voor alle Amsterdammers, die vanuit de stad de Amstelscheg gaan.

Het park biedt een aangename tussenstop voor Amsterdammers op hun tochtje langs de Amstel. Voor bewoners en werkers uit de wijk Overamstel is het park waar je de weidsheid van de Amstel kan ervaren, een dagelijks genoegen: spelen, lekker uitwaaien, gewoon wat liggen of zitten in de zon of een lunchpauze op een bank met uitzicht over de Amstel.

Het autoverkeer op de Korte Ouderkerkerdijk zal geweerd worden, uitgezonderd bestemmingsverkeer van functies in het buitendijkse park.

Bij de invulling van het buitendijks gebied speelt het belang van de beleving van en het visuele contrast tussen het langgerekte karakter van de groene zone langs de Amstel enerzijds en de lange cultuurhistorische zichtlijnen van Overamstel anderzijds. De visuele samenhang tussen de Amstel en de cultuurhistorische zichtlijnen van Overamstel is een wezenlijk onderdeel van het nieuwe karakter van het gebied. Deze visuele kwaliteit komt echter alleen tot haar recht indien de verstoringende bebouwing wordt verwijderd en een aantal woon- en kantoorboten niet op de huidige locatie blijft.

3.4.2. Ruimtelijk aaneengesloten gebied

Inrichting van het park

Om het buitendijks park als herkenbare plek langs de Amstel te maken, zal het park een eenduidige en krachtige inrichting krijgen. De Korte Ouderkerkerdijk en de Amsteloevers vormen de doorgaande lijnen. Hiertussen zal het park een eigen signatuur krijgen door een uitgebalanceerde mix van bomen, gras en verharding.

Aan de westkant is de aansluiting met het toekomstige park op het Nuon-terrein van groot belang. De nieuwe bebouwing parallel aan de dijk zal, vanwege een aanwezige grote persleiding op kolommen gezet moeten worden. Dit biedt tevens de mogelijkheid om het park onder de bebouwing door te laten lopen en daarmee een aaneengesloten parkzone te maken.

Natuur

Voor de ecologie is in eerste instantie de verbindende oeverfunctie belangrijk. Het buitendijks deel vormt een ontbrekende schakel in het zogenaamde Ecolint.

De oevers van het park zullen zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht door een flauw talud van stortsteen onder water opgesloten door een strakke brede kaderand. De aanwezige wateruitlaat voor afvoer van hemelwater uit het binnendijks gebied (overstort) rechts van het RIC clubgebouw, blijft gehandhaafd. Langs de wateruitlaat kan de aanwezige rietkraag worden uitgebreid tot een brede rietstrook. Deze ligt haaks op de oever, zodat het zicht op de Amstel niet wordt geblokkeerd.

Versterken recreatief programma

Op deze strategische plek in de stad zijn de mogelijkheden voor diverse recreatieve functies weliswaar aanzienlijk, maar gezien de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur en de geringe omvang van het buitendijks park is er beperkt ruimte voor nieuw gebouwd programma. Er wordt dan ook niet ingezet op het toevoegen van een nieuw programma, maar het selectief aanpassen en versterken van het aanwezige programma.

3.4.3. Bestaande activiteiten

Bestaande activiteiten

In het buitendijks gebied is een aantal bedrijven gevestigd, te weten jachthaven Wolfrat, Scheen Outboard Service, de jachthaven en -werf Weinholt, JR a.d. Amstel Tegel- en plavuizenhandel, opslagterrein van Sedijko/De Sprang. Daarnaast is in het gebied de roeivereniging RIC gevestigd.



Figuur 4: luchtfoto bestaande situatie buitendijks gebied

Woonboten

In het buitendijks gebied liggen momenteel twee woonboten en twee kantoorboten. De woonboot aan de Spaklerweg kan gehandhaafd blijven. De overige boten vormen een belemmering voor een goed zicht op de Amstel en kunnen niet op de huidige locatie blijven liggen.

De woonboot ter plaatse van Scheen Outboard Service ligt aan de toekomstige belangrijke aansluiting tussen het buitendijks park met het toekomstige park op het Nuon-terrein. De woonboot ligt verder precies in het verlengde van een zichtlijn vanuit het Amstelkwartier op de Amstel, zodat het zicht op de Amstel wordt weggenomen. Voor het wegbestemmen van woonboten geldt binnen de gemeente het zogenaamde Bever-protocol. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal dit protocol worden gevolgd (zie paragraaf 2.3).

De kantoorboten liggen zonder ligplaatsvergunning en derhalve illegaal in het buitendijks gebied. Deze boten passen niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied en moeten dan ook verdwijnen. Inmiddels is ten aanzien van deze een handhavingactie ingezet. Het Bever-protocol is niet van toepassing op de kantoorboten.

Bedrijven

Gezien de omvang van het buitendijks gebied is er beperkte ruimte voor bedrijvigheid en bebouwing. Verder past niet alle bebouwing en bedrijvigheid bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied. Daarom kan niet alle huidige bebouwing en bedrijvigheid gehandhaafd blijven en is er geen ruimte voor twee jachthavens in het gebied.

In het meest westelijk deel zijn de roeivereniging RIC, Wolfrat, Scheen Outboard Service en JR Tegelen Plavuizenhandel gevestigd.

De roeivereniging RIC past op zich binnen de nieuwe invulling van het buitendijks gebied en kan in aangepaste vorm aanwezig blijven. Het botenhuis van RIC zorgt door zijn huidige situering voor een hinderlijke onderbreking in het buitendijks gebied. Een nieuw botenhuis te situeren meer richting de Amstel naast het bestaande clubhuis is acceptabel.



Figuur 5: Bestaande situatie roeivereniging RIC

Wolfrat, Scheen Outboard Service en JR Tegel- en Plavuizenhandel zullen niet gehandhaafd worden. Deze locatie vormt de verbinding tussen het buitendijkse gebied en het Nuon-park en de Amstelscheg. De bebouwing en het anderszins doorbreken van deze verbinding doet ernstig afbreuk aan de essentie van het plan; het buitendijks park is een onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Ook blokkeert de bestaande bebouwing momenteel het zicht op de Amstel en doet het ernstig afbreuk aan de gewenste ruimtelijke invulling van het gebied.

Voor een goede invulling van de hoofdgroenstructuur is de beleving van het langgerekte karakter van de groenzone langs de Amstel enerzijds en het visuele contact tussen de lange cultuurhistorische lijnen van Amstelskwartier en de rivier anderzijds van groot belang. Het handhaven van Wolfrat, Scheen Outboard Service en JR a.d. Amstel Tegel- en Plavuizenhandel zou een storende onderbreking vormen.

Bij JR a.d. Amstel Tegel- en Plavuizenhandel gaat het verder om een functie die niet goed te combineren is met de nieuwe invulling van het gebied, aangezien voor de bedrijfsuitoefening bestaat geen gebondenheid met deze locatie aan het water.

Gelet op de beperkte omvang van het buitendijks gebied is geen ruimte is voor twee jachthavens. Er is gekozen om ter plaatse van de jachthaven Weinholt te voorzien in een watergebonden recreatieve functie in de vorm van een horecagelegenheid met een passanten- en ligplaatsenhaven voor pleziervaartuigen en een aanleggelegenheid voor passantenschepen. Niet alleen omdat hiermee beter wordt voldaan aan de invulling van het buitendijkse gebied, maar ook vanwege de bereikbaarheid vanaf de Spaklerweg, mede vanwege de geplande veranderde status van de Korte Ouderkerkerdijk. De Korte Ouderkerkerdijk zal een langzaamverkeersroute worden en autovrij gemaakt worden, behoudens voor bestemmingsverkeer om het langzaam (recreatieve) verkeer alle ruimte te geven. Om een haven goed te laten functioneren is bereikbaarheid van de haven met de auto van belang. Dit botst met de wens om de Korte Ouderkerkerdijk als langzaamverkeersroute aan te wijzen. De locatie aan het begin van de Korte Ouderkerkerdijk kan wel direct worden aangetakt op de Spaklerweg. Mede gelet op het vorenstaande kan Wolfrat derhalve niet gehandhaafd blijven.

Het middengedeelte van het gebied dat is in gebruik is door Sedijko/ Sprang B.V. als opslagterrein voor bouwmaterialen met enkele gebouwen/loodsen. Dit terrein zal worden opgeschoond met behoud van het monumentale gebouw aan de Korte Ouderkerkerdijk en worden ingericht als openbaar park. Sprang B.V. heeft twee bouwaanvragen ingediend voor de bouw van een watersporthotel en een jachthaven. Beide bouwaanvragen passen niet binnen de nieuwe ruimtelijke inrichting van het buitendijks gebied en zijn in eerste instantie geweigerd wegens strijd met het uitbreidingsplan Industriegebied Amstel. Het beroep tegen de weigering van de bouwvergunning voor het watersporthotel is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 19 april 2006 ongegrond verklaard. Het beroep tegen de weigering van de bouwvergunning voor de jachthaven is echter bij uitspraak van 19 april 2006 gegrond verklaard. Ten gevolge van deze uitspraak moet de bouwvergunning alsnog worden verleend. Zoals in het bovenstaande reeds is aangegeven is er gezien de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur en de geringe omvang van het buitendijkspark geen ruimte is voor twee jachthavens. De jachthaven wordt dan ook niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Het huidige gebruik en bebouwing doet afbreuk aan de in paragraaf 3.3. genoemde uitgangspunten voor de inrichting van het buitendijks gebied, te weten het inrichten tot corridorpark, de openbare toegankelijkheid van het gebied, het vrijhouden van zichtlijnen vanuit Overamstel op de Amstel en versterken van de recreatieve betekenis van het gebied.

Ter versterking van de recreatieve functie van het buitendijks gebied, is het monumentale pand bestemd tot een café/restaurant.

Het oostelijk deel van het gebied is in gebruik door jachthaven Weinholt, waarbij de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit verhuur van vast ligplaatsen, werfactiviteiten, botenopslag en de exploitatie van een watersportwinkel. Weinholt heeft ongeveer 100 ligplaatsen in het water en 50 ligplaatsen op het land.

De jachthaven kan, gelet op de nieuwe ruimtelijke invulling van Overamstel en het buitendijkse gebied in het bijzonder, in verband met de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur, niet in de huidige vorm gehandhaafd blijven. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieu-oogpunt is een andere planologische van de locatie noodzakelijk.

In de eerste plaats passen de werfactiviteiten en botenopslag uit milieu-oogpunt niet binnen de ruimtelijke ontwikkelingen van Amstelskwartier. Het binnendijkse deel van het Amstelskwartier zal worden herontwikkeld en op korte afstand van de werf zal worden voorzien in woningbouw. Uit milieutechnisch oogpunt is een werf op korte afstand tot de woningbouw niet acceptabel.

Daarnaast past een jachthaven met in hoofdzaak vaste ligplaatsen voor schepen, niet bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het buitendijks gebied als openbaar park met een recreatieve functie voor bewoners en werknemers uit Overamstel en recreanten vanuit de stad.

De jachthaven dient zodanig te worden ingericht dat deze past binnen de beoogde inrichting van het overige deel van het buitendijkse gebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie geschikt voor een hoogwaardige recreatieve functie voor de bewoners en werknemers van Overamstel en recreanten die vanuit de stad de Amstelscheg ingaan. Een horecafunctie in combinatie met een hoogwaardige passantenhaven en de mogelijkheid van een drijvend openlucht zwembad passen binnen deze inrichting.

Het is het groot belang dat wordt voorzien in voldoende voorzieningen ten behoeve van passanten en andere recreanten, in het bijzonder in voldoende aanlegplaatsen voor passanten alsmede botenverhuur voor dagrecreatie. De recreatieve functie van het gebied zal worden versterkt door te voorzien in een

horecafunctie die sterk verbonden is met het water.

Er dient te worden voorzien in een andere planologische invulling van de locatie, waarbij de huidige werfactiviteiten dienen te worden ingeruild voor horeca in combinatie met havenactiviteiten die worden gericht op dagrecreatie (bootverhuur) en passanten (toeristische ligplaatsverhuur). Een aanzienlijk deel van de huidige vaste ligplaatsen moet dan ook worden gewijzigd in aanlegsteigers voor passanten alsmede in aanlegsteigers voor kortstondig aanleggen ten behoeve van de horeca (tenminste 60 aanlegplaatsen).

De huidige bebouwing, waaronder de woning, blokkeert het zicht op de Amstel. De bebouwing zal geconcentreerd worden in een nieuw bouwblok aan de oostzijde van het perceel parallel aan de Spaklerweg.

4. Milieuaspecten

4.1. Geluidhinder

Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van geluidgevoelige functies.

In het gebied bevinden zich geen zogenaamde A-inrichtingen. Dat zijn inrichtingen die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Staatsblad 1993, 50). Dergelijke inrichtingen worden geacht zoveel lawaai te (kunnen) veroorzaken, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt. Ten einde ook in de toekomst een dergelijk inrichting te kunnen uitsluiten, worden A-inrichtingen in het plangebied niet toegestaan.

4.2. Bodem

Het plangebied is conform de Amsterdamse richtlijn voor Verkennend Bodemonderzoek (ARVO) onderzocht (rapport Verkennend bodemonderzoek buitendijks deel Overamstel). Hierbij zijn op meerdere plaatsen bodemverontreinigingen aangetroffen welke een belemmering kunnen vormen bij bepaalde inrichtingsvariant. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek laten dat de bodem gesaneerd zal moeten worden. De wijze waarop de sanering zal plaatsvinden, zal nader worden beoordeeld.

4.3. Luchtkwaliteit

Het aspect lucht is onderzocht in het rapport "Inventarisatie luchtkwaliteit OverAmstel", uitgebracht door het Ingenieursbureau Amsterdam in augustus 2005. Daarnaast heeft nog een aanvullend onderzoek plaatsgevonden voor het buitendijks gebied (Notitie Beschouwing luchtkwaliteit buitendijks gebied Overamstel van het Ingenieursbureau Amsterdam, 23 augustus 2006). Hiervoor zijn uitgangspunt genomen de verkeersgegevens van de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, waarbij een inschatting is gemaakt van de parkeerbehoefte en ritproductie van de functies in het gebied in de huidige situatie en na oplevering van het plan(memo van de dIVV van 17 augustus 2006)

Wanneer de verkeersproductiecijfers van de huidige situatie naast de cijfers van de toekomstige situatie worden gelegd is een beperkte afname te zien. Dit impliceert dat de luchtkwaliteit in elk geval niet verslechtert ter plaatse als gevolg van de herinrichting van het buitendijks gebied ter hoogte van de Korte Ouderkerkerdijk.

Daarnaast wordt aangenomen dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de normen, gezien de beperkte totale verkeersbijdrage (1 microgram per m³) van de aanwezige functies aan de luchtkwaliteit.

Het effect van 800 verplaatsingen per etmaal op de luchtkwaliteit komt ongeveer overeen met 1 µm³, zowel wat betreft stikstofdioxide als fijn stof. Uitgaande van de achtergrondconcentraties ter plaatse, ca 35 µm³ voor NO₂ en 29 voor PM₁₀ kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse naar verwachting aan de normen zal voldoen.

Een effect van 1 µm³ valt ook binnen de definitie "in niet betekende mate", waarvoor momenteel een wetsvoorstel ter behandeling in de tweede kamer ligt. Het is de bedoeling dat projecten met een "in niet betekende mate" effect op de luchtkwaliteit niet meer apart getoetst hoeven worden. Of deze regeling daadwerkelijk juridisch waterdicht is, is nog onderwerp van nadere studie.

Overigens is de vraag of de luchtkwaliteit ter plaatse aan de normen voldoet in principe niet relevant omdat het plan hieraan geen significante (negatieve) bijdrage levert. Daarmee is de herinrichting van het buitendijks gebied van Overamstel in overeenstemming met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

4.4. Externe veiligheid (spoortransport)

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het oostelijk deel van het plangebied ligt binnen de 200 meter risicozone van het spoortraject Amsterdam/Amstel - Breukelen, waarover in de huidige en toekomstige situatie vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn begin 2006 onderzocht op het traject Amsterdam/Amstel-Breukelen door het ingenieursbureau AVIV (Rapport Externe veiligheid Overamstel).

De 10-6 contour ligt binnen het dijklichaam van de spoorbaan en vormt dus geen probleem voor de geprojecteerde functies.

Wat betreft het groepsrisico is in de huidige en toekomstige situatie slechts één honderdste van de oriëntatiewaarde. Daarmee wordt meer dan ruimschoots voldaan aan het streven van de gemeente Amsterdam om aan het plaatsgebonden risico te voldoen en om de oriënterende waarde van het groepsrisico niet te overschrijden.

Het plangebied valt niet binnen zones van de overige vervoersmodaliteiten weg, water of hogedrukaardgas- of olieleiding, noch bevindt zich binnen of in de omgeving van het plangebied een inrichting vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5. M.e.r.-beoordeling / strategische milieubeoordeling

M.e.r.-beoordeling

In het totale gebied Overamstel wordt in de komende jaren een stedenbouwkundig programma ontwikkeld, waarvan een substantieel deel bestaat uit woningen (meer dan 2.000 en minder dan 4.000). De omvang van het totale programma (woningen, bedrijven en voorzieningen) komt uit boven de 250.000 m². Zowel op grond van het aantal woningen als het totaal aantal m² is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht (Besluit milieueffectrapportage 1994, onderdeel D, categorie 11.1 en 11.2). Voor het gebied Overamstel is onderzocht of vanwege de bijzondere (specifieke) omstandigheden waaronder de ruimtelijke ontwikkeling van Overamstel wordt ondernomen, een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden gemaakt (Beoordelingsnotitie Milieueffectrapportage Overamstel. De conclusie van het onderzoek is dat geen m.e.r. hoeft te worden gemaakt).

Daarnaast wordt in het buitendijks gebied voorzien in een passanten- en ligplaatsenhaven voor plezierschepen. In verband hiermee wordt in het bestemmingsplan voorzien in een wijziging van de huidige jachthaven en een uitbreiding van het huidig aantal ligplaatsen van 110 ligplaatsen tot maximaal 160 ligplaatsen. Op grond van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie 10.3) is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is onderzocht of er bijzondere (specifieke) omstandigheden aanwezig zijn, die meebrengen dat voor de ontwikkeling van de passanten- en ligplaatsenhaven, een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden gemaakt. Uit deze m.e.r.-beoordeling is gebleken dat er geen bijzondere (specifieke) omstandigheden die meebrengen dat een milieueffectrapport (m.e.r.) voor de passanten- en ligplaatsenhaven moet worden opgesteld.

Strategische milieubeoordeling

Op grond van de Europese richtlijn voor strategische milieubeoordeling is - samengevat - voor wettelijke

of bestuursrechtelijk voorgeschreven dat voor plannen die het kader vormen voor een later m.e.r.-plichtige besluit en/of een passende beoordeling moeten ondergaan op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn, een strategische milieubeoordeling (SMB) nodig. Deze situatie doet zich voor de herinrichting van het gebied Overamstel in het algemeen en het buitengebied in het bijzonder niet voor, zodat geen strategische milieubeoordeling (SMB) hoeft te worden verricht.

5. Verkeer en parkeren

De Korte Ouderkerkerdijk, is een historisch landschapselement en maakt onderdeel uit van een recreatieve fietsroute langs de Amstel. Het autoverkeer op de Korte Ouderkerkerdijk zal worden geweerd, uitgezonderd bestemmingsverkeer voor bewoners en bedrijven. Alleen ter plaatse van de Spaklerweg zal de Korte Ouderkerkerdijk toegankelijk blijven voor ander autoverkeer. Dit betekent dat de locatie van Weinholt bereikbaar blijft voor autoverkeer.

Het aantal autoverplaatsingen van en naar een gebied is afhankelijk van de functies die er zijn gevestigd.

Uit onderzoek door de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (dIVV) van de gemeente blijkt dat, gelet op de voorziene functies, er sprake zal zijn van gemiddeld 190 tot 320 auto's per dag en 400 tot 800 verplaatsingen per werkdag (notitie van de dIVV van 17 augustus 2006).

Uit dit onderzoek blijkt dat de totale parkeerbehoefte voor het buitengebied uitkomt op 120 parkeerplaatsen. Het verwachte gebruik van de parkeerplaatsen is mede afhankelijk van de duur van verblijf bij een functie. De parkeerplaatsen voor horeca en watersportgerelateerde bedrijvigheid zijn uitwisselbaar. In mindere mate zullen ook plaatsen van de roeivereniging RIC en het zwembad in de avond voor de restaurantfunctie beschikbaar zijn. Uitgaande van dit dubbelgebruik geldt voor het gebied een parkeerbehoefte van circa 80 parkeerplaatsen.

Op de Korte Ouderkerkerdijk zullen geen (openbare) parkeerplaatsen komen. Aan de oostzijde van het buitendijks gebied, ter plaatse van het terrein van Weinholt zal bij de nieuwe planologische invulling van de locatie moeten worden voorzien in minimaal 20 en maximaal 40 parkeerplaatsen ten behoeve van de horeca en passantenhaven. Gelet op de beperkte omvang en de nieuwe ruimtelijke invulling van het buitendijks gebied alsmede de omstandigheid dat de Korte Ouderkerkerdijk een langzaamverkeersroute wordt, kan verder in het gebied niet worden voorzien in parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen in het binnendijks gebied worden gerealiseerd.

6. Water

Het gebied ligt buitendijks als boezemland langs de Amsteloevers (peil NAP-0,4 m).

In het Gemeentelijk waterplan is het gebied gekarakteriseerd als Stedelijk gebruikswater en boezemwater (laagste ambitieniveau). De Amsteloevers aan de noordrand van het gebied is wel als hoofdgroenstructuur aangewezen.

Het maaiveld in het gebied ligt over het algemeen op circa NAP+0,3 m. Naar de Amstel toe loopt het maaiveld af naar rond de NAP. De grondwaterstanden liggen rond het openwaterpeil in de Amstel (NAP-0,4 m).

Waterkeringen

De Korte Ouderkerkerdijk is langs de Amstel de formele boezemkering. De strook ten noorden van deze dijk moet worden beschouwd als Boezemland dat kan overstromen. Het theoretisch profiel bestaat uit een grondlichaam met een drie meter brede kruin (op NAP+0,1 m) en taluds (1;4). Het theoretisch profiel van de waterkering dient vrij te blijven van keringsvreemde objecten. Kelders en wanden worden niet toegestaan en voor funderingen en kabels en leidingen gelden beperkingen. In het theoretisch profiel en de aanliggende beschermingszones kan alleen gewerkt worden met keurontheffing van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. Verder zijn binnen het theoretisch profiel zijn geen bouwwerken toegestaan, behoudens in gevallen dat met toestemming van de waterbeheerder vrijstelling daarvoor worden verleend.

De plannen omvatten geen kelders of wanden in het theoretisch profiel. Vanuit het boezemland moet het afvalwater de kering kruisen. Dit geldt ook voor de meeste overige kabels en leidingen. Dit zal geschieden binnen de randvoorwaarden vanuit de keur (NEN 3650).

Boezemland

De strook ten noorden van de Korte Ouderkerkerdijk valt onder het buitendijkse Boezemland (breedte circa 50 m). Boezemland kan in principe overstromen en de gebieden onder de NAP+0 m worden meegenomen in de waterbalans. Gebieden van onder de NAP+0 m mogen niet zonder meer worden opgehoogd of bestemd. Verlagen van maaiveld boven de NAP+0 m draagt bij aan de berging. Een aantal terreinen ligt onder NAP (alleen direct langs oevers). De terreinen dragen dus niet bij aan de berging.

In de huidige situatie herbergt het gebied diverse gebruiksfuncties (o.a. jachtwerf en roeiverenigingen). De ontwikkeling voorziet in een verharding tot 60% (onder andere met het oog op de verontreinigingen). Bodemverontreiniging in het gebied zal worden aangepakt. De oeverinrichting zal waar mogelijk natuurvriendelijk zijn (flauwe gradiënten).

Waterkwantiteit en berging

In het gebied Overamstel ligt in feite maar één watergang op polderpeil in de vorm van de sloot langs de RWZI (ca 450 m²). Het gebied is in de huidige situatie al sterk verhard (67%). Bij de nieuwe inrichting is nauwelijks sprake van toename van verharding.

Bij de planontwikkeling wordt vanuit de keur van het Waternet/AGV, geëist dat dempingen en/of toename van de verharding wordt gecompenseerd met extra open water (wateropgave). In het plangebied is geen sprake van toename verharding en moet alleen de demping volledig worden gecompenseerd. Het Waternet heeft reeds aangegeven dat dit eventueel in de boezem kan geschieden of extra compensatie

elders in het gebied Overamstel. Bij de wateropgave in het gebied is het nieuwe gebouw waterneutraal gerealiseerd.

Bij de inrichting zal waar mogelijk worden gestreefd naar toepassing van maatregelen die hemelwaterafvoer vertragen (klinker verharding, groene daken, inrichting openbare ruimte en parken).

Grondwater

In het buitendijks gebied wordt, met uitzondering van de lagere delen langs de Amstel, aan de gemeentelijk ontwateringsnorm (grondwaterdiepte 0,5 m) voldaan voor kruipruimteloos bouwen. Bij de toekomstige ontwikkelingsplannen zal dit niet veranderen. De grondwatersituatie in het gebied is apart onderzocht (IBA; S. van der Linden project 127663; 8 juni 2005).

Riolering en omgang met hemelwater

In het plangebied zal gescheiden riolering worden toegepast. Het afvalwaterriool (DWA) zal onder verhang (1:300) naar een gemaal worden geleid. Vanuit het boezemland moet het afvalwater de kering kruisen. Dit geldt ook voor de meeste overige kabels en leidingen.

Hemelwater vanuit het binnendijks gebied wordt, indien potentieel verontreinigd, met een voorbehandeling naar de Amstel geleid (afgekoppeld). Voorsnog wordt op basis van de beperkte verkeersintensiteit geen randvoorziening voorzien.

Materiaalkeuze en beheer

Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen tijdens de bouw- en gebruiksfase. Ten aanzien van uitloogbare materialen zullen de richtlijnen van het Waternet worden gevolgd (geen gebruik van: PAK, lood, zink en koper).

Bij het beheer zal ook zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater. De wegen zullen regelmatig worden geveegd. Voor hondenuitlaten zullen speciale voorzieningen worden ingericht.

Waternet is bij de totstandkoming van deze waterparagraaf nauw betrokken geweest. Het beheer van de oeverinrichtingen in het boezemland wordt afgestemd met Waternet.

7. Natuur

In het plangebied aan de Amsteloever zijn nu kleine bedrijven en jachthavens gevestigd. Deze grenzen direct aan het water. Het gebied kan als zeer stenig worden omschreven. Bij de roeivereniging (RIC) ligt de voormalige uitlaat van de rioolzuiveringsinstallatie. De oever van het gebied kent nauwelijks enige natuurwaarden van betekenis, terwijl het een onderdeel zou moeten zijn van het Ecolint, de ecologische route tussen het Nieuwe Diep en het Nieuwe Meer.

Voor de ecologie is in eerste instantie de verbindende oeverfunctie belangrijk. Het buitendijks deel vormt een ontbrekende schakel in het zogenaamde Ecolint.

De natuurkwaliteit van Overamstel is onderzocht in een natuurtoets (Natuurtoets, nota van uitgangspunten Overamstel). De natuurwaarde van het gebied is nu gering. Met de herinrichting van de buitendijkse zone tot hoofdgroenstructuur zal de kwaliteit van natte verbindingzone verbeteren. De oevers van het park zullen zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht door een flauw talud van stortsteen onder water opgesloten door een strakke brede kaderand. Langs de steiger/wateruitlaat, rechts van het RIC clubgebouw, wordt de aanwezige rietkraag uitgebreid tot een brede rietstrook. Deze ligt haaks op de oever, zodat het zicht op de Amstel niet wordt geblokkeerd.

Voor het gebied zijn de flora- en faunagegevens bekend. Alleen algemene soorten, die niet in hun voortbestaan worden bedreigd, zijn aangetroffen. Er komen geen soorten voor die speciale bescherming genieten.

Bij uitvoering van werkzaamheden moet wel rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. Het plangebied maakt geen deel uit van of ligt in de buurt van gebieden waarvoor de zogenaamde beschermingsformules van kracht zijn (Ecologische Hoofdstructuur, Habitat- of Vogelrichtlijn).

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er voor de herinrichting van het gebied vanuit de natuurwetgeving geen belemmeringen zijn.

8. Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valetta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen.

Op grond van dit verdrag moet bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en moet zonodig een beschermende regeling worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Inmiddels is er een wetsvoorstel in voorbereiding ter wijziging van de Monumentenwet (nr. 29259 d.d.21 oktober 2003), waarvan de inwerkingtreding in de loop van 2006 wordt verwacht.

Gelet op de geringe bodemverstoring in het gebied is geen archeologisch onderzoek vooraf noodzakelijk.

9. Luchthavenindelingsbesluit

Voor het plangebied geldt vanwege het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) een hoogtebeperking van 146 NAP+. Gezien de in het plan opgenomen maximale bouwhoogte van 10 m. boven maaiveld (ca. 13 NAP+) heeft dit geen invloed op de planvorming.

10. Systematiek van het bestemmingsplan

10.1. Onderdelen

Het bestemmingsplan Buitendijks is een gedetailleerd plan als bedoeld in art. 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat bestaat uit twee onderdelen: de plankaart en de hierbij behorende voorschriften. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. Het uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt met betrekking tot de bestemmingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit neemt niet weg dat de plankaart en de voorschriften en bijzondere bepalingen steeds in samenhang met elkaar moeten worden gelezen.

10.2. Digitaal raadpleegbaar plan

Het plan is gemaakt met behulp van RO-Plan, een softwarepakket waarmee bestemmingsplannen digitaal en volgens de standaard van het Handboek Amsterdamse bestemmingsplannen kunnen worden getekend en voorzien van de bijbehorende voorschriften. Het bestemmingsplan is door particulieren te raadplegen op internet. Bij het aanklikken van een bestemming met de muis verschijnen de voorschriften die erop van toepassing zijn in beeld. Op deze wijze wordt het bestemmingsplan toegankelijker voor particulieren. Daarnaast is zoals gebruikelijk een 'papieren plan' beschikbaar dat geraadpleegd kan worden.

In juni 2006 heeft het Ministerie van VROM de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen vastgesteld. In deze standaard zijn bindende afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en presentatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is aangepast aan deze standaard.

10.3. De voorschriften en bestemmingen

10.3.1. Algemeen

De voorschriften zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, met daarin definities en de wijze van meten en berekenen
2. Bestemmingsbepalingen, die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Verder kunnen in de bestemmingsomschrijving ook impliciet bij de bestemming behorende functies worden genoemd ("met de daarbij behorende"), bijvoorbeeld erf, paden, toegangswegen etc.
Per bestemming worden bouwvoorschriften gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwvoorschriften worden geregeld. Waar nodig worden specifieke gebruiksvoorschriften gegeven. Daarin kunnen aanvullingen of afwijkingen van de algemene gebruiksvoorschriften worden gegeven.
3. Algemene bepalingen, die betrekking hebben op in beginsel alle voorafgaande voorschriften. Hierbij gaat het om anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksvoorschriften, algemene vrijstellingsbevoegdheid, algemeen toegelaten overschrijdingen en verwijzing naar andere wetgeving.
4. Overgangsrecht, strafbepaling en de slotbepaling.

10.3.2. Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het wordt niet het beleid toegelicht, maar de wijze van regelen.

Artikel 3 . Groen (G)

Binnen deze bestemming wordt voorzien in de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur en de aanleg van een (corridor) park. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toestaan.

Ten behoeve van de bestemming Horeca (H) mag worden voorzien in een terras met een maximum oppervlakte van 150 m². Dit terras mag (gedeeltelijk) binnen de bestemming Groen (G) worden aangelegd.

Artikel 4 . Horeca (H)

Binnen deze bestemming is horeca I (cafés, cafetaria's snackbars en dergelijke) en horeca II (restaurants, eethuizen en dergelijke), met bijbehorende terrassen toegestaan. Voor de horeca-indeling is aangesloten bij de indeling die het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer hanteert. Het terras mag (gedeeltelijk) binnen de bestemming Groen worden aangelegd.

Binnen dit bestemmingsvlak is een monument aanwezig. Dit monument wordt gehandhaafd en mag enigszins worden vergroot.

Artikel 5 . Recreatie (R)

De hoofdfuncties binnen deze bestemming zijn horeca I en II en een passanten- en ligplaatsenhaven, voor zover het gaat om de voorzieningen op het land. De ligplaatsen en aanlegsteigers alsmede een drijvend zwembad zijn geregeld middels een aanduiding recreatie (r) binnen de bestemming Water (W).

Daarnaast is voorzien in een aantal ondergeschikte functies, zoals detailhandel, een bedrijfswoning en parkeervoorzieningen. Het parkeren ten behoeve van deze bestemming moet gedeeltelijk op eigen terrein geschieden.

De gebouwen moeten worden geconcentreerd ter plaatse van de Spaklerweg. Daartoe is een bouwvlak opgenomen. Om te zorgen dat de bedrijfswoning niet een te hoge geluidbelasting ondervindt is bepaald dat ter plaatse slechts geluidgevoelige bebouwing met een dove gevel of een viesgevel toegestaan.

Door het bouwvlak loopt een kabel en leidingenstrook. Deze strook mag niet worden bebouwd. Om dit te regelen is op de plankaart de aanduiding onbebouwde zone (oz) opgenomen

Artikel 6 . Sport (S)

Deze bestemming voorziet in niet-gemotoriseerde watersport.

In de eerste plaats is hiermee voorzien in een regeling van de bestaande roeivereniging RIC, maar andere niet-gemotoriseerde watersport is eveneens toegestaan.

Evenals bij de bestemming Recreatie (S) gaat het om de voorzieningen op het land. De ligplaatsen en aanlegsteigers zijn geregeld binnen de bestemming Water (W) middels een aanduiding sport (s).

Het bestaande gebouw zal worden verplaatst. Daartoe is voorzien in een nieuw bouwvlak. De huidige bedrijfswoning is positief bestemd.

Horeca I en II, ondergeschikt en ten dienste van de niet-gemotoriseerde watersport, is toegestaan.

Artikel 7 . Verkeer 1 (V1)

OverAmstel Buitendijks (onherroepelijk)

De Korte Ouderkerkerdijk heeft de bestemming Verkeer 1 gekregen. Binnen deze bestemming is uitsluitend langzaam verkeer toegestaan, met uitzondering van autoverkeer van bewoners en bedrijven en inrichtingen die aan de Ouderkerkerdijk zijn gelegen. Het overig autoverkeer is niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan

De Korte Ouderkerkerdijk is tevens een waterkering. De waterkering is als zodanig aangeduid op de plankaart. Daarnaast mogen de gronden die de aanduiding waterkering hebben mogen niet worden gebruikt op een wijze waardoor het waterkerend vermogen van de waterkering wordt beperkt.

Artikel 8 . Verkeer 2 (V2)

Anders dan de vorige bestemming is binnen deze bestemming wel autoverkeer toegestaan. Voor het overige is deze bestemming gelijk aan de vorige bestemming.

Artikel 9 . Water (WA)

Primair gaat het bij deze bestemming om het water als zodanig. Daarnaast is voorzien in een aantal andere functies, die zijn gerelateerd de bestemmingen Sport (S) en Recreatie (R). Met de aanduiding sport (s) wordt het watergebruik geregeld ten behoeve van de bestemming Sport en met de aanduiding recreatie (r) ten behoeve van de bestemming Recreatie (R).

De woonboot ter plaatse van de Spaklerweg is als bijzondere vorm van gebruik van het water, expliciet toegestaan door middel van een aanduiding . Daarmee wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor de woonboot is de maximale bouwhoogte opgenomen.

De bestaande overstort is met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

11. Economische uitvoerbaarheid

Voor Amstelkwartier, inclusief het buitendijks gebied wordt één grondexploitatie opgesteld. De kosten voor de verwerving van de buitendijkse kavels, de sloop en bodemsanering en de inrichting als een groen/ recreatief gebied met een grootstedelijk karakter, zijn in deze grondexploitatie meegenomen, evenals de opbrengsten uit de uitgifte van enkele (horeca)voorzieningen. Zonder de inrichting van het buitendijkse gebied als openbaar gebied lijken de hoge dichtheden en dito opbrengsten die worden geprognoseerd in het binnendijkse gebied niet haalbaar. Er is dus sprake van wisselwerking tussen de kosten buitendijks en opbrengsten binnendijks.

Het positieve resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie zal worden gebruikt als (gedeeltelijke) dekking van de reeds gepleegde investeringen in de verplaatsing van de RWZI Zuid naar Westpoort (het A4 project). De grondexploitatie van Amstelkwartier en het buitendijks gebied zal gezamenlijk met het Stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

Naast een dekking van de kosten in de grondexploitatie van deelgebied 1 zal nadrukkelijk onderzocht worden of een deel van de inrichtingskosten voor het buitendijkse gebied kan worden gedekt vanuit andere gemeentelijke begrotingsposten (Groenprogramma PRI voor periode 2010-2013) en provinciale of rijkssubsidies. Het buitendijkse gebied vormt immers onderdeel van de hoofdgroenstructuur en heeft in dit kader op regionaal niveau recreatieve en economische waarde. Het hoge inrichtingsniveau van het gebied en het feit dat rekening dient te worden gehouden met een intensief gebruik door de vele passanten is hier een gevolg van. Dekking van een deel van de kosten buiten de Grondexploitatie Overamstel is daarmee gerechtvaardigd. De uitvoerbaarheid van het plan zal echter niet afhankelijk worden gesteld van het verkrijgen van deze subsidies.

12. Overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening is het concept bestemmingsplan verzonden aan:

1. Provincie Noord-Holland
2. Vrom-Inspectie, Regio Noord-West
3. Rijkswaterstaat, directie Noord-West, Ministerie van Verkeer en Waterstaat
4. Ministerie van Economische Zaken
5. Burgemeester en Wethouders van Ouder-Amstel
6. Rijksdienst Monumentenzorg
7. Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie
8. Dagelijks Bestuur stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
9. Groengebied Amstelland
10. Rijksgebouwendienst, Directie Noord-West
11. Waternet
12. NV Nederlandse Gasunie
13. NUON / Noord West Net
14. ORAM
15. Kamer van Koophandel Amsterdam
16. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

De instanties genoemd onder 1, 2, 5, 6, 8, 9, 12 geven in hun reactie aan geen opmerkingen te hebben. Van de instanties genoemd onder 4, 7, 10 en 16 is geen reactie ontvangen.

Overige reacties:

Waternet

Binnen de bestemmingsgrenzen van het buitendijks gebied dient het aantal m2 grond lager gelegen dan NAP hetzelfde te blijven als in de huidige situatie. Gronden lager dan NAP mogen in principe overstroomd en tellen mee als berging van de Amstelboezem en mogen dus niet worden opgehoogd.

De bestemming "Verkeer 1/2" maakt groenvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en ondergrondse infrastructurele voorzieningen mogelijk. De gronden bestemd als "Verkeer 1" zijn primair bestemd als waterkering.

Binnen het theoretisch profiel van de waterkering zijn geen bomen, ondergrondse afvalcontainers en ondergrondse voorzieningen toegestaan.

Buiten het theoretisch profiel van de waterkering gelden, binnen het invloedsgebied van de waterkering, beperkingen. Altijd is een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap AGV noodzakelijk.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast, in die zin dat ondergrondse afvalcontainers en infrastructurele voorzieningen niet meer zijn toegestaan binnen het profiel van de waterkering.

Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel onderschrijft de transformatieambitie voor het noordelijk deel van Overamstel,

zoals vastgelegd in het structuurplan. De stad heeft behoefte aan kwalitatief, hoogwaardige woningbouwlocaties en een groen-recreatieve buitendijkse aan de Amstel draagt daar toe bij.

Dit grootstedelijk belang druist in tegen de bedrijfsbelangen van een aantal individuele ondernemers die in dit plangebied zijn gevestigd. Aan onze instemming verbinden derhalve de voorwaarde dat met betrokken partijen overeenstemming is dan wel wordt verkregen over verwerving van de desbetreffende kavels.

Reactie:

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met het verwerven van de desbetreffende kavels van de ondernemers. Met de ondernemers wordt overlegd over het verwerven van de betreffende gronden. Daarbij wordt bezien of er mogelijkheden tot grondruil bestaan.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Rijkswaterstaat Noord-Holland

Rijkswaterstaat wijst op het ontbreken van het rijksbeleid, met name de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Verder aangegeven of er verplaatsingsmogelijkheden beschikbaar zijn voor de wegbestemde bedrijven, mede in verband met de exploitatieparagraaf.

Ten aanzien van water wordt opgemerkt dat er een beschrijving van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater ontbreekt.

Verder wordt opgemerkt dat nog een aantal stukken als bijlage bij het plan moeten worden gevoegd.

Reactie

Het rijksbeleid zal in de toelichting worden opgenomen. Wat betreft de wegbestemde bedrijven kan worden opgemerkt dat in het kader van de voorbereiding van de planontwikkeling van het buitendijks gebied de mogelijkheden van verplaatsing van de bedrijven onderzocht. Gebleken is dat daartoe geen mogelijkheden zijn. Wel wordt overlegd met eigenaren van de gronden buitendijks over een mogelijke grondruil. Bij het opstellen van de grondexploitatie is rekening gehouden met het verwerven van de gronden en opstellen.

Waternet is bij de totstandkoming van de waterparagraaf nauw betrokken geweest en heeft het bestemmingsplan in het kader van het artikel 10 BRO overleg nogmaals bekeken. Zij hebben geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het grond- en oppervlaktewater.

Wat betreft de stukken die bij het plan moeten worden gevoegd, kan worden opgemerkt dat overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht niet alleen het ontwerpbestemmingsplan maar ook alle relevante stukken ter inzage worden gelegd.

Nuon Assetmanagement

Nuon verzoekt om de mogelijkheid van ontheffing in artikel 3.2. lid a voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut aan te passen naar 6 meter, zodat het niet bij voorbaat onmogelijk wordt een transformatorzuil te bouwen.

Nuon gaat ervan uit dat de aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied kunnen worden gehandhaafd.

in dit verband wordt in overweging gegeven om binnen de bestemming Recreatie langs de Spaklerweg een groter gedeelte als groen aan te geven om problemen met deze kabels en leidingen te voorkomen.

OverAmstel Buitendijks (onherroepelijk)

Reactie

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is in de meeste bestemmingsbepalingen een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Daarnaast hebben wij geen bezwaar om voor de toepassing van de algemene vrijstelling de maximale bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut van vijf meter te verhogen tot zes meter.

Ten aanzien van de kabels en leidingen merken wij het volgende op. Bij nadere bestudering van de kaarten die de Nuon heeft overgelegd en de plank kaart blijkt inderdaad dat in het noordelijk gedeelte van het bouwvlak binnen de bestemming Recreatie (R) kabels en leidingen liggen. De plank kaart en de bouwvoorschriften worden aangepast, in die zin dat er een bebouwingsvrije strook ter plaatse van de kabels en leidingen wordt opgenomen.

ORAM

ORAM onderschrijft de transformatieplannen voor het noordelijke deel van het Overamstel. Amsterdam heeft immers ruimte nodig voor kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Zoals al eerder aangegeven heeft ORAM echter een belangrijk voorbehoud: de transformatie mag geen belemmering vormen voor de continuïteit van de bestaande bedrijvigheid in het gebied. Verwijzend naar het voorbehoud genoemd in de eerste alinea, zijn wij, mede namens genoemde bedrijven, van mening dat de transformatie van het buitendijkse gebied alleen doorgang kan vinden als er voor de betrokken bedrijven een geschikte alternatieve bedrijfslocatie wordt gevonden. Tot nu toe is voor zover ons bekend hiertoe geen enkele actie ondernomen. In het specifieke geval van Weinholt zouden wij u willen vragen om te heroverwegen of de bestaande bedrijfsactiviteiten toch zijn in te passen in het ontwerp bestemmingsplan. Het starten van een horecabedrijf (zoals door u voorgesteld) is voor Weinholt geen optie. Tevens zouden we onder uw aandacht willen brengen dat de forse reductie van het aantal ligplaatsen in het gebied (met name bij Scheen Outboard Service) bijdraagt aan een verdere groei van het al forse tekort aan ligplaatsen in de gemeente Amsterdam.

Reactie

Met verschillende eigenaren van gronden wordt overlegd over aankoop van de gronden en grondruil tussen de gemeente en de eigenaren. Tevens wordt bezien of bedrijfsverplaatsing mogelijk is. Dit overleg zal de komende tijd worden gecontinueerd.

Gelet op ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur door het aanleggen van een openbaar corridorpark de stedenbouwkundige uitgangspunten van het buitendijks en binnendijks gebied kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten van Weinholt niet gehandhaafd worden. In paragraaf 3.4.3. van de toelichting wordt dit uitgebreid gemotiveerd. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht in welke gevallen een goede bedrijfsvoering mogelijk is.

De haalbaarheid van de nieuwe planologische invulling van is onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat met de nieuwe planologische invulling een goede en rendabele bedrijfsvoering mogelijk is.

Ten aanzien van het aantal ligplaatsen merken wij op dat binnen de bestemming Recreatie meer ligplaatsen worden mogelijk gemaakt dan thans aanwezig zijn. Het verlies van ligplaatsen bij Wolfrat wordt dan ook gecompenseerd.

13. Behandeling van zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang 5 oktober 2006 3 juli 2003 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

1. J.M. Bouman, Korte Ouderkerkerdijk 60, 1096 AD Amsterdam;
2. JR a/d Amstel, Korte Ouderkerkerdijk 42, 1096 AC Amsterdam;
3. J. Klop-Scheen, Korte Ouderkerkerdijk 50, 1096 AD Amsterdam;
4. C.I. Weinholt en R.A. Weinholt en Watersportbedrijf gebr. Weinholt B.V., Korte Ouderkerkerdijk 10/14, 1096 AC Amsterdam vertegenwoordigd door mr. L.M. Rooseboom van Loyens Loef, postbus 71170, 1008 BD Amsterdam;
5. M. van Wijk, Korte Ouderkerkerdijk 52, 1096 AD Amsterdam;
6. Ondernemersvereniging ORAM, Postbus 19405, 1000 GK Amsterdam;
7. R.K. Roeivereniging RIC, Korte Ouderkerkerdijk 32, 1096 AC Amsterdam;
8. Vereniging Ouderen Advies Raad Oost/WGM, p/a B. van Gelder, Woltera van Reesstraat 23, 1093 MJ Amsterdam;
9. Scheen Outboard Service, Korte Ouderkerkerdijk 42, 1096 AC Amsterdam;
10. J.A. Wolfrat B.V. en Maarshof B.V., vertegenwoordigd door mr. J.S. Haakmeester van Kennedy Van der Laan, namens Postbus 58188, 1040 HD Amsterdam;
11. de Exploitatiemaatschappij De Sprang B.V, vertegenwoordigd door prof. mr. N.S.J. Koeman van Stibbe, namens Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam;
12. M. Bijleveld, Joan Muyskenweg 2N, 1096 CJ Amsterdam.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten.

M. Bijleveld heeft bij brieven van 30 augustus 2006 en 5 september 2006 bezwaar gemaakt tegen het concept stedenbouwkundig plan Amstelkwartier en het besluit inzake de MER-beoordeling Overamstel. Deze brieven zijn aangemerkt als zienswijze gericht tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks.

De door adressanten ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, dan wel binnen de daarvoor gestelde termijn aan uw vergadering gericht, zodat zij volgens de wettelijke vereisten zijn ingediend.

Inhoudelijke behandeling

1. J.M. Bouwman

- a. *De bereikbaarheid van aanwonenden aan het eind van de Korte Ouderkerkerdijk is onvoldoende gewaarborgd. Het weren van verkeer levert aanzienlijk nadeel op voor eigenaar.*

Beantwoording

De Korte Ouderkerkerdijk, is onderdeel van een recreatieve fietsroute langs de Amstel, deze wordt autovrij gemaakt, zodat het langzaam (recreatieve) verkeer alle ruimte krijgt en er geen barrière is tussen de woonwijk en het toekomstige park. Alleen bestemmingsverkeer wordt dan nog toegelaten. De percelen aan het eind van de Korte Ouderkerkerdijk blijven dus bereikbaar voor bestemmingsverkeer.

- b. *Het bestratingvoorstel is niet in het belang van o.a. rolstoelgebruikers, scootmobielen e.d.*

Beantwoording

De bestrating van de Korte Ouderkerkerdijk wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan geeft de wijze van bestrating niet aan. Dit punt valt dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

- c. *Er is onvoldoende parkeergelegenheid voor het bedrijf aan Korte Ouderkerkerdijk net buiten plangebied.*

Beantwoording

Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de parkeergelegenheid voor de percelen aan het einde van de Korte Ouderkerkerdijk.

- d. *Er is niet voldaan aan BEVER-protocol. Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met J. Klop-Scheen. Er mag pas worden verwijderd na vooroverleg. Er wordt weinig respect getoond voor vigerend woonschepenbeleid en rechtspositie voor woonbootbewoners.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 3 onder a (mevrouw Klop-Scheen).

2. JR a/d Amstel

- a. *De bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd en de continuering van de bedrijfsvoering wordt bedreigd.*

Beantwoording

In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Daarbij is aangegeven dat in het thans vigerende structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid', dat in 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, de zone langs de Amstel bij Overamstel, het plangebied, is aangewezen als uitbreiding van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur wordt in het buitendijks gebied uitgebreid met een zone lang het water.

De opgave vanuit de hoofdgroenstructuur is het behouden en versterken van de route langs de Amstel als groenrecreatieve corridor, zonder storende hiaten en onderbrekingen, en een verloop in karakter van stedelijk (Omval) naar landelijk (Amstelland). In de kop van de Amstelscheg, vooral aan de oostoever van de Amstel moet stad en scheg beter op elkaar worden aangesloten. Samen met het toekomstige Nuon-park vormt het plangebied een belangrijke schakel in het compleet maken van de corridor. Voor de Hoofdgroenstructuur is de beleving van het langgerekte karakter van de groenzone langs de Amstel enerzijds en het visuele contact tussen de lange cultuurhistorische 'zichtlijnen' van het plangebied en de rivier anderzijds van groot belang. De visuele samenhang tussen de Amstel en de cultuurhistorische zichtlijnen van Overamstel is een wezenlijk onderdeel van het nieuwe karakter van het gebied. In de hoofdgroenstructuur dient bebouwing een ondergeschikte rol te spelen.

Bebouwing in het buitendijks gebied en het anderszins doorbreken van de gewenste openheid

doet ernstig afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten van het plan. Verder is er gezien de omvang van het buitendijks gebied beperkte ruimte voor bedrijvigheid en bebouwing en past niet alle bebouwing en bedrijvigheid bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied.

- b. *We zijn niet voldoende geïnformeerd.*

Beantwoording

De gemeente informeert de bewoners en gebruikers op een aantal manieren over de ontwikkelingen in het gebied. Op 25 januari 2005 vond een algemene informatiebijeenkomst over Overamstel plaats, waarvoor alle bewoners en bedrijven werden uitgenodigd. Vervolgens zijn er tot nu toe drie digitale nieuwsbrieven verschenen en staat er veel informatie op de website van Overamstel. Alle bewoners en bedrijven in het buitendijks gebied hebben persoonlijk een brief ontvangen over het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier en het bestemmingsplan Overamstel buitendijks en de inspraakprocedures voor deze plannen. Op 6 maart vond een inspraakavond plaats over het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier, waarvan het buitendijks gebied deel uitmaakt. Voorafgaand aan deze inspraakavond is met alle bewoners en gebruikers persoonlijk contact geweest vanuit de gemeente om hen te informeren over de plannen.

- c. *De bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd en de continuering van de bedrijfsvoering wordt bedreigd.*

Beantwoording

In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Daarbij is aangegeven dat in het thans vigerende structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid', dat in 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, de zone langs de Amstel bij Overamstel, het plangebied, is aangewezen als uitbreiding van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur wordt in het buitendijks gebied uitgebreid met een zone lang het water. De opgave vanuit de hoofdgroenstructuur is het behouden en versterken van de route langs de Amstel als groenrecreatieve corridor, zonder storende hiaten en onderbrekingen, en een verloop in karakter van stedelijk (Omval) naar landelijk (Amstelland). In de kop van de Amstelscheg, vooral aan de oostoever van de Amstel moet stad en scheg beter op elkaar worden aangesloten. Samen met het toekomstige Nuon-park vormt het plangebied een belangrijke schakel in het compleet maken van de corridor. Voor de Hoofdgroenstructuur is de beleving van het langgerekte karakter van de groenzone langs de Amstel enerzijds en het visuele contact tussen de lange cultuurhistorische 'zichtlijnen' van het plangebied en de rivier anderzijds van groot belang. De visuele samenhang tussen de Amstel en de cultuurhistorische zichtlijnen van Overamstel is een wezenlijk onderdeel van het nieuwe karakter van het gebied. In de hoofdgroenstructuur dient bebouwing een ondergeschikte rol te spelen.

Bebouwing in het buitendijks gebied en het anderszins doorbreken van de gewenste openheid doet ernstig afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten van het plan. Verder is er gezien de omvang van het buitendijks gebied beperkte ruimte voor bedrijvigheid en bebouwing en past niet alle bebouwing en bedrijvigheid bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied.

Het buitendijks gebied tussen de Amstel en de Korte Ouderkerkerdijk zal openbaar toegankelijk worden gemaakt, zodat een nieuw zicht over de Amstel en de stad ontstaat. Om het park als herkenbare plek langs de Amstel te maken, zal het park een eenduidige en krachtige inrichting krijgen. De Korte Ouderkerkerdijk en de Amsteloever vormen de doorgaande lijnen.

Het park aan het water wordt een zeer belangrijke voorziening voor bewoners en werknemers van Overamstel en recreanten die vanuit de stad de Amstelscheg ingaan en visa versa. Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om een hoge bebouwingsdichtheid van het binnendijks gebied van het Amstelkwartier mogelijk te maken.

De oevers van de Amstel zouden samen met de Weespertrekvaart als natte verbindingszone moeten functioneren, omdat zij deel uitmaken van het zogenaamde Ecolint. Het Ecolint is de ecologische route tussen het Nieuwe Diep en het Nieuwe Meer. Juist in het plangebied is deze verbinding van matige kwaliteit. Met de herinrichting van de buitendijkse zone langs de Amstel tot hoofdgroenstructuur zal de kwaliteit van de natte verbindingszone enorm verbeteren. De oevers van het park zullen zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht.

Bebouwing in het buitendijks gebied en het anderszins doorbreken van de gewenste openheid doet ernstig afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten van het plan. Verder is er gezien de omvang van het buitendijks gebied beperkte ruimte voor bedrijvigheid en bebouwing en past niet alle bebouwing en bedrijvigheid bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied.

Er is veel moeite gedaan om de aanwezige functies, mits ze verenigbaar zijn met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur. De roeivereniging RIC en één recreatieve voorziening ter plaatse van het perceel van de gebr. Weinholt is het maximum aan programma dat nog te combineren valt met een parkfunctie.

De gronden van JR a/d/ Amstel liggen, evenals een groot aantal andere percelen, midden in het gebied dat als openbaar park zal worden ingericht en hebben de bestemming "Groen" gekregen. Het bedrijf van JR a/d Amstel en de daarbij behorende bedrijfsbebouwing niet bij bovengenoemde nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied. In dit verband kan nog worden opgemerkt dat de locatie waar nu JR a/d Amstel is gevestigd, de verbinding vormt tussen twee groene gebieden, het Nuon-park en de Amstelscheg.

De bestaande bebouwing blokkeert momenteel het zicht op de Amstel. Het gaat verder om een functie die niet te combineren is met de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied, aangezien voor de bedrijfsuitoefening geen gebondenheid met deze locatie aan het water bestaat.

Zoals is aangegeven is veel moeite gedaan om de aanwezige functies, mits ze verenigbaar zijn met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur, in te passen in het park. Het bedrijf van adressant valt echter niet te combineren met de nieuwe ruimtelijke invulling.

Gelet op de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied en de zwaarwegende belangen die daarmee gediend zijn, kunnen de bedrijfsactiviteiten - bebouwing van JR a/d Amstel dan ook niet op de huidige locatie worden gehandhaafd.

De gemeente kijkt op dit moment nog niet naar mogelijkheden voor verplaatsing van het bedrijf, hangende het overleg met de eigenaar (zie beantwoording onder b.)

3. J. Klop-Scheen

- a. *Er is niet voldaan aan BEVER-protocol. Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Er mag pas worden verwijderd na vooroverleg.*

Beantwoording

De woonboot is niet opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier en het bestemmingsplan Overamstel buitendijks. Dat betekent dat de gemeente in de toekomst de woonboot niet op deze locatie wil laten liggen. Van verwijdering op korte termijn is echter geen sprake. De eigenaar van de woonboot heeft een geldige ligplaatsvergunning en past binnen het

woonschepenbeleid van het stadsdeel, zal bij de uitvoering van het bestemmingsplan ten aanzien van haar woonboot het zogenaamde Bever-protocol worden gevolgd. De woonboot moet daarom tijdens de planuitvoering een nieuwe plaats binnen Overamstel krijgen.

Op dit moment wordt onderzocht welke locaties daarvoor in aanmerking komen. De gemeente verplicht zich de ontwikkelingen met betrekking tot de situatie van de woonboot te bespreken met de eigenaar. Op korte termijn wordt hiertoe een afspraak met de eigenaar gemaakt.

- b. De motivering ten aanzien van de ligging van woonboot op locatie van verbinding met NUON-terrein is feitelijk onjuist. Deze ligt 25 meter verder. Het openhouden van zichtlijnen is een absurde redenering. Er is voldoende vrij zicht naast woonboot.*

Beantwoording

Anders dan de indiener van de zienswijze stelt ligt de woonboot aan de toekomstige zeer belangrijke aansluiting tussen het buitendijks park met het toekomstige park op het Nuon-terrein. De nieuwe bebouwing in het binnendijks gebied van Amstelskwartier zal parallel aan de dijk op kolommen gezet worden, zodat er onder de bebouwing door gelopen kan worden om daarmee ruimtelijk en functioneel een aaneengesloten parkzone te maken. De woonboot ligt precies in het verlengde hiervan, waardoor het zicht op de Amstel wordt weggenomen. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in woonboten, behalve een woonboot aan de rand van het plangebied (de Spaklerweg), aangezien het gezien de ligging van deze boot mogelijk is om deze ligplaats te behouden. Het bestemmingsplan voorziet in een openbaar park met openbare oevers. Een woonboot in het midden van het park, doet hieraan afbreuk.

- c. Het opheffen van de ligplaats is in strijd met het zwaarwegende advies van het stadsdeel, waarin staat dat het woonschepenbeleid onverkort dient te worden toegepast.*

Beantwoording

Het stadsdeel heeft een zwaarwegend advies gegeven op het Stedenbouwkundig Plan Amstelskwartier. In dit advies komt het onderwerp woonboten niet aan de orde. Bij het grootstedelijk verklaren van Overamstel heeft het College van B&W toegezegd het woonschepenbeleid van het stadsdeel toe te passen. In het stadsdeelbeleid uit 1993 is het volgende opgenomen: ".voorgesteld wordt de ligplaatsen wél te legaliseren . en de locaties op termijn op te nemen in een bestemmingsplan." (p 17 woonschepenbeleid Watergraafsmeer 26 mei 1993). Het stadsdeel heeft de bewuste ligplaats vervolgens gelegaliseerd. In verband met de planvorming voor Overamstel wordt deze ligplaats niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Zoals bij de beantwoording onder a genoemd is, beoogt de gemeente een andere ligplaats in Overamstel voor deze woonboot te realiseren.

- d. Er wordt ten onrechte gesteld dat sprake is van de hoofdgroenstructuur, gelet op de verharding van het gebied.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar corridorpark in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

De hoofdgroenstructuur heeft naast een natuur/ecologische functie ook een recreatieve functie. In het bestemmingsplan wordt deze opgave juridisch-planologische vastgelegd en wordt

voorzien in de aanleg van het openbare park.

Het is bovendien gebruikelijk dat er in een park verharding ligt.

- e. *De woonboot kan bijdragen aan de sociale veiligheid.*

Beantwoording

Sociale veiligheid hangt voor een groot deel af van (in)formeel toezicht en betrokkenheid van burgers bij een plek. Hoe meer mensen er rondlopen of fietsen, des te veiliger wordt een park ervaren. Een park op deze strategische plek in Amsterdam aan de Amstel zal (zeer) intensief gebruikt worden. Bij de inrichting van het park zal rekening worden gehouden met sociale veiligheid en beheer. In dit verband zal de aanwezigheid van de roeivereniging RIC en de nieuwe horecavoorzieningen in grote mate kunnen bijdragen aan deze sociale veiligheid. Daarnaast zal de bebouwing in het binnendijks gebied direct aan de andere zijde van de Korte Ouderkerkerdijk staan, zodat ook vanuit de bebouwing informeel toezicht op het park zal plaatsvinden.

Hoewel de aanwezigheid van een woonboot zou kunnen bijdragen aan de sociale veiligheid van het gebied, is dit onvoldoende aanleiding de woonboot te handhaven. Er zijn andere mogelijkheden om te voorzien in voldoende sociale veiligheid, terwijl - zoals in het bovenstaande is overwogen - er zijn zwaarwegende belangen die zijn gediend met het opheffen van de ligplaats.

4. C.I. Weinholt en R.A. Weinholt en Watersportbedrijf gebr. Weinholt B.V.

- a. *Het bedrijf is al sinds zeer lange tijd op deze locatie gevestigd. Er is veel geld geïnvesteerd. De continuering van bedrijfsvoering wordt bedreigd. De huidige bedrijfsvoering althans uitbreiding daarvan wordt onmogelijk. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de effecten.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar corridorpark in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Op zich is een haven voor pleziervaartuigen aan de Amstel een interessante recreatieve voorziening die verenigbaar is met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur. Echter de nieuwe ruimtelijke invulling van het buitendijks gebied staat op gespannen voet met de huidige activiteiten van het bedrijf.

De huidige jachthaven met in hoofdzaak vaste ligplaatsen voor schepen, de werfactiviteiten en de winterstalling past niet bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het buitendijks gebied als openbaar park met een recreatieve functie voor bewoners en werknemers uit Overamstel en recreanten vanuit de stad.

Verder passen de werfactiviteiten en botenopslag uit milieu-oogpunt, met name in verband met de geluidbelasting, niet binnen de ruimtelijke ontwikkelingen van het Amstelkwartier. Het binnendijkse deel van het Amstelkwartier zal worden herontwikkeld en op korte afstand van de werf - aan de andere kant van de Korte Ouderkerkerdijk - zal worden voorzien in woningbouw. Tevens blokkeert de huidige bebouwing het zicht op de Amstel. De bebouwing waaronder de mogelijkheid voor een woning zal geconcentreerd worden in een nieuw bouwblok aan de oostzijde van het perceel parallel aan de Spaklerweg.

Gelet op de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied en de zwaarwegende belangen die daarmee gediend zijn, kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten - bebouwing van adressanten dan ook niet worden gehandhaafd.

Zoals is aangegeven is veel moeite gedaan om de aanwezige functies, mits ze verenigbaar zijn met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur, in te passen in het park.

Zoals in het vorenstaande is aangegeven zijn met de aanleg van het openbare park zwaarwegende belangen gemoeid. Dit geldt evenzeer voor de belangen die zijn gediend met de woningbouw in het binnendijs gebied van Amstelkwartier. Gelet op het belang van de woningbouw in het binnendijs gebied alsmede het belang van de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur en het openbaar corridorpark, zal een ongewijzigde voortzetting van de huidige bedrijfsvoering van de Gebroeders Weinholt niet meer mogelijk zijn.

Er is er is veel moeite gedaan om de aanwezige functies, mits ze, in te passen in het park. Op zich is een haven voor pleziervaartuigen aan de Amstel een interessante recreatieve voorziening die verenigbaar is met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur. Een horecagelegenheid met passanten- en ligplaatsenhaven is een voorziening die past binnen de nieuwe invulling van het gebied. Deze nieuwe functies maken een goede bedrijfsvoering mogelijk.

- b. *De stelling van de gemeente dat huidige bedrijfsvoering niet rendabel is, is niet geloofwaardig.*

Beantwoording

Met dit onderdeel wordt niet naar de toelichting verwezen, maar naar het rapport Haalbaarheid jachthaven en andere commerciële activiteiten in het Buitendijkse gebied Overamstel te Amsterdam van Van Gent Van der Reest V.O.F. Adviseurs in recreatiemanagement. In dit rapport is onderzocht in hoeverre de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de commerciële functies in het gebied haalbaar is, waarbij primair de vraag in welke vorm de Jachthaven Weinholt gehandhaafd kan blijven, is bekeken.

In dit rapport wordt niet geconcludeerd dat de huidige bedrijfsvoering niet rendabel is, maar dat, gezien het kleine oppervlak en de beperkte ligplaatscapaciteit van het bedrijf, de kans aanwezig is dat de beperkte schaalgrootte van het bedrijf nu of op termijn tot exploitatieproblemen zal leiden. Echter om hier zekerheid over te krijgen is een analyse van de exploitatiecijfers van het bedrijf noodzakelijk. Daarnaast wordt aangegeven dat het bedrijf de komende jaren een kwaliteitslag zal moeten maken, doch het bedrijf ontbeert daarvoor de noodzakelijke expansiemogelijkheden.

- c. *Adressanten geven aan niet te zullen meewerken aan wijziging in bedrijfsvoering.*

Beantwoording

Uiteraard wil de gemeente tot overeenstemming komen met de adressanten.

Adressanten hebben zich tot de gemeente gewend met voorstellen voor een nieuwe invulling van hun gronden. In deze plannen waren het huidige bedrijf, woonhuis en woonboten niet opgenomen. De gemeente heeft dus niet de indruk gekregen dat een wijziging van de bedrijfsvoering dan wel het opheffen van de jachthaven onoverkomelijk zou zijn voor de eigenaren.

Echter indien adressanten niet zullen meewerken aan de uitvoering van het bestemmingsplan,

zal de gemeente moeten overgaan tot een onteigeningsprocedure. Bij de grondexploitatie is rekening gehouden met de verwerving van de gronden en schadeloosstelling.

- d. *Het bedrijf, het woonhuis en twee woonarken worden wegbestemd.*

Beantwoording

Bij de beantwoording onder a is onderbouwd waarom de jachthaven, gelet op de nieuwe ruimtelijke invulling van Overamstel en het buitendijkse gebied in het bijzonder, in verband met de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur, niet in de huidige vorm gehandhaafd kan blijven.

In het bouwvlak aan de Spaklerweg is de mogelijkheid van een woning opgenomen.

De woonarken zijn niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen. De woonboten hebben geen ligplaatsvergunning en de locatie is niet als woonbotenlocatie genoemd in het stadsdeelbeleid.

Adressanten hebben zich de afgelopen jaren een aantal maal tot de gemeente gewend met voorstellen voor een nieuwe invulling van hun gronden kavel. In deze plannen waren het huidige bedrijf, woonhuis en woonboten niet opgenomen. De gemeente heeft dus niet de indruk gekregen dat een wijziging van de bedrijfsvoering dan wel het opheffen van de jachthaven onoverkomelijk zou zijn voor de eigenaren.

- e. *Het bestemmingsplan is slechts acceptabel als het geen wijzigingen meebrengt ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering en bewoning dan wel dat het verlies van 3 arbeidsplaatsen en 3 woningen en alle daarmee samenhangende kosten worden gecompenseerd.*

Beantwoording

Bij de beantwoording onder a aangegeven wat de redenen zijn voor de bestemmingswijziging. De gemeente zal trachten met adressanten tot een minnelijke regeling te komen. In de onteigeningsprocedure hebben zij recht op een schadeloosstelling.

- f. *Het bouwvolume op talud moet aanzienlijk worden vergroot of grondruil in het binnendijks gebied.*

Beantwoording

Uit de bedrijveninventarisatie (opname september 2002) blijkt dat adressanten bij de totale bruto vloeroppervlakte circa 980 m² bedraagt. Dit is dus exclusief de woning.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de nieuwe bebouwing uitgegaan van totaal 1000 m² bruto vloeroppervlakte. Hierbij is uitgegaan van een programma dat hoort bij een nieuwe invulling van de jachthaven. In de 1000 m² zit ook de nieuwe bedrijfswoning. Wij achten deze oppervlakte acceptabel.

- g. *De nieuwe woning is veel te klein.*

Beantwoording

In de voorschriften is de mogelijkheid van een bedrijfswoning met een bruto vloeroppervlakte opgenomen van 100 m². Er bestaat geen bezwaar tegen het vergroten van de

brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot 150 m². Artikel 5 van de voorschriften wordt op dit punt aangepast.

- h. Adressanten komen met verschillende eisen omtrent participatie in woningbouw binnendijks, schadevergoeding, mogelijkheden tot bebouwing en functies op hun gronden en de verplaatsing van de gebouwen.*

Beantwoording

Er heeft verschillende malen overleg tussen de gemeente en adressanten plaatsgevonden, maar dit overleg heeft tot op heden niet geleid tot overeenstemming. De voorstellen van adressanten zijn niet realistisch gebleken. De gemeente is en blijft bereid tot overleg.

- i. Er zal aanzienlijke waardedaling plaatsvinden. Adressanten delen ten onrechte niet in waardevermeerdering van binnendijks gebied.*

Beantwoording

De buitendijkse percelen moeten worden verworven voor de uitvoering van dit plan. De gemeente zal trachten met adressanten tot een minnelijke regeling te komen. In de onteigeningsprocedure hebben zij recht op een schadeloosstelling. Hiervoor kunnen deskundigen worden ingeschakeld. Deze deskundigen zullen een taxatie uitvoeren.

5. M. van Wijk

- a. De gemeente toont weinig respect voor het geldende woonschepenbeleid en de rechtspositie van de woonbootbewoners. De eerste fase van het BEVER-protocol is ten aanzien van mevrouw Klop-Scheen al overgeslagen.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 3 onder a.

- b. De bereikbaarheid van de aanwonenden van de Korte Ouderkerkerdijk is niet gegarandeerd.*

Beantwoording

Zie beantwoording van de zienswijze van adressant 1 onder a.

- c. Het bestratingvoorstel voor de Korte Ouderkerkerdijk is niet in het belang van rolstoelgebruikers, scootmobiel e.d. De kwaliteit van het wegdek zal achteruitgaan door toeleveranciers van o.a. de horecavoorzieningen.*

Beantwoording

Zie beantwoording van de zienswijze van adressant 1 onder b.

- d. Er wordt onvoldoende gemotiveerd dat de voorgestelde invulling van het buitendijks gebied ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.*

Beantwoording

Voor het gehele Amstelkwartier is een financieel kader opgesteld. Alle kosten voor de uitvoering van het plan, waaronder de vergoeding die grondeigenaren ontvangen voor de verwerving van hun gronden, bedrijfsschadeloosstellingen, de bodemsanering, de inrichting van het park worden gedekt uit de door de gemeente geschatte grondopbrengsten. Zowel bij de inschatting van de grondopbrengsten als de kosten is rekening gehouden met het buitendijkse park.

De gemeente wil zo spoedig mogelijk beginnen met de herontwikkeling van het buitendijks gebied. Echter een deel van de gronden is in particulier eigendom. Indien deze eigenaren de nieuwe bestemming niet gaan verwezenlijken, zal de gemeente de eigendom ter verwezenlijking moeten verkrijgen. De gemeente zal daarbij zo voortvarend mogelijk te werk te gaan en het bestemmingsplan zal binnen de planperiode verwezenlijkt worden.

6. Ondernemersvereniging ORAM

- a. *De gemeente heeft aangegeven dat aan de ORAM gestelde voorwaarde dat een passende oplossing voor de in het gebied aanwezige bedrijven zou worden geboden, zou worden voldaan. Er is nog geen actie richting Scheen en JR ondernomen.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar corridorpark in het buitendijks gebied ten grondslag liggen. Daarbij is aangegeven dat er veel moeite is gedaan om de aanwezige functies, mits ze verenigbaar zijn met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur, in te passen in het park.

Een aantal bedrijfsactiviteiten is echter niet te combineren met de niet te combineren met de nieuwe ruimtelijke invulling. Er wordt bezien of een passende oplossing kan worden gevonden voor deze bedrijven. Een aantal bedrijfsactiviteiten kan in de een van de plinten aan de stadstraat in het binnendijks gebied van Amstelkwartier worden ondergebracht. Dit geldt onder meer voor de tegelhandel JR a/d Amstel en de kantoorruimte van Sedijko.

Er is en wordt overlegd met de eigenaren van de gronden om te komen tot minnelijke overeenstemming. Als de gemeente niet tot minnelijke overeenstemming komt met de eigenaar over verwerving van het perceel en/of als niet met de eigenaar wordt overeengekomen dat het perceel leeg wordt opgeleverd, zal de gemeente uiteraard in overleg treden met de huurders over passende oplossingen.

- b. *Er heeft ten onrechte geen overleg met alle bedrijven plaatsgevonden. Dit was wel mondeling toegezegd door gemeente.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder b.

- c. *Een aantal bedrijven wordt wegbestemd.*

Beantwoording

Zie beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a.

7. R.K. Roeivereniging RIC

- a. *Er is onvoldoende parkeergelegenheid. Er moet rekening worden gehouden met de voor het buitendijks gebied benodigde parkeervoorzieningen. Vrijwilligers en 65+ kunnen niet altijd per fiets of openbaar vervoer komen. De botenwagens moeten het weekend kunnen blijven staan.*

Beantwoording

De parkeerdruk op het buitendijks gebied kan ter plaatse niet geheel worden opgevangen, dat moet deels binnendijks gebeuren. De gemeente betreft de roeivereniging bij het vinden van een oplossing voor de piekbelasting van de wedstrijdweekenden.

- b. *Er moet ruimte blijven bestaan voor botenwagens, die moeten kunnen manoeuvreren.*

Beantwoording

In artikel 6 wordt voorzien in toegangswegen, enkele parkeervoorzieningen voor laden en lossen. Bij het inrichtingsplan van het park zal rekening worden gehouden met de manoeuvreerruimte voor botenwagens.

- c. *De kosten van verplaatsing van gebouwen staan niet in verhouding tot meerwaarde van mooiere groenzichtlijn. De verplaatsing van de gebouwen moet door de gemeente worden vergoed.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar corridorpark in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Het botenhuis van adressant zorgt door zijn huidige situering voor een hinderlijke onderbreking in het buitendijks gebied. Een aangepast botenhuis te situeren meer richting de Amstel naast het bestaande clubhuis is acceptabel. Daarvoor zal het huidige bouwvlak meer richting Amstel worden opgeschoven.

Met adressant wordt overleg gevoerd over deze aangepaste bouw. De gemeente zal een redelijk deel van de kosten vergoeden.

8. Vereniging Ouderen Advies Raad Oost

- a. *Er moet een opstap voor passagiersboten worden opgenomen in het plan.*

Beantwoording

Binnen de bestemming "Recreatie" bestaat de mogelijkheid tot een dergelijke opstap. Bij de inrichting van het park kan dit worden betrokken.

9. Scheen Outboard Service

- a. *Het bedrijf voorziet in grote behoefte binnen Amsterdamse watersport en voorziet in grote*

behoefte aan stalling en noodzakelijke bunkerfunctie.

Beantwoording

Binnen de bestemming Recreatie (ter plaatse van de jachthaven van Weinholt) Spaklerweg wordt voorzien in een groter aantal ligplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van pleziervaartuigen dan thans in gebruik is. Daarnaast wordt voorzien in een groter aantal ligplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van de pleziervaartuigen binnen deze bestemming. Er is een bunkerplaats mogelijk op binnen de bestemming Recreatie.

- b. *De planschade moet geheel voor rekening van de gemeente komen.*

Beantwoording

De buitendijkse percelen moeten worden verworven voor de uitvoering van dit plan. Er is en wordt overlegd met de eigenaren van de gronden om te komen tot minnelijke overeenstemming. Voor de schadeloosstelling van adressanten zullen deskundigen worden ingeschakeld die een taxatie zullen uitvoeren.

- c. *Het bedrijf heeft grote investeringen gedaan. Door gemeente was aangegeven dat in geval van wijziging van het bestemmingsplan zou worden voorzien in passende oplossing.*

Beantwoording

De gronden zijn eigendom van Wolfrat B.V. Adressant is huurder van Wolfrat B.V.

De gemeente kijkt nu nog niet naar mogelijkheden voor verplaatsing van het bedrijf, hangende het overleg met de eigenaar (zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder b).

Als de gemeente niet tot minnelijke overeenstemming komt met de eigenaar over verwerving van het perceel en/of als niet met de eigenaar wordt overeengekomen dat het perceel leeg wordt opgeleverd, zal de gemeente uiteraard in overleg treden met de huurders over passende oplossingen.

- d. *Het bedrijf past in de hoofdgroenstructuur.*

Beantwoording

In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Het bedrijf van adressant ligt in het gebied dat als openbaar park zal worden ingericht en heeft de bestemming "Groen" gekregen. De locatie waar nu Scheen Outboard Service is gevestigd, vormt de verbinding tussen twee groene gebieden in het plan, het Nuon-park en de Amstelscheg. Voor de Hoofdgroenstructuur is de beleving van het langgerekte karakter van de groenzone langs de Amstel enerzijds en het visuele contact tussen de lange cultuurhistorische 'zichtlijnen' van het plangebied en de rivier anderzijds van groot belang. Dit betekent het behouden en versterken van de route langs de Amstel als groenrecreatieve corridor, zonder storende hiaten en onderbrekingen. Jachthaven Scheen zou op deze plek een storende onderbreking vormen.

Het bebouwen of anderszins doorbreken van deze verbinding zou ernstig afbreuk doen aan de essentie van het plan. De bestaande bebouwing blokkeert momenteel het zicht op de Amstel.

Gelet op de beperkte omvang van het buitendijks gebied is geen ruimte is voor twee jachthavens en is er maar beperkt ruimte voor bebouwing. Er is gekozen om ter plaatse van de jachthaven Weinholt te voorzien in een watergebonden recreatieve functie in de vorm van een horecagelegenheid met een passanten- en ligplaatsenhaven voor pleziervaartuigen en een aanleggelegenheid voor passantenschepen.

Om een jachthaven goed te laten functioneren, moet deze vanaf de Spaklerweg bereikbaar zijn voor auto's.

Dit botst met de wens om de Korte Ouderkerkerdijk autovrij te maken. Waar de functie aan het begin van de Korte Ouderkerkerdijk nog wel direct aangetakt kan worden op de Spaklerweg, is dit niet mogelijk voor Scheen Outboard Service.

Niet alleen omdat hiermee beter wordt voldaan aan de invulling van het buitendijkse gebied, maar ook vanwege de bereikbaarheid, mede vanwege de geplande veranderde status van de Korte Ouderkerkerdijk. Niet alle huidige bebouwing kan worden gehandhaafd. De Korte Ouderkerkerdijk wordt autovrij gemaakt (behalve bestemmingsverkeer) zodat het langzaam (recreatieve) verkeer alle ruimte krijgt.

Gelet op de nieuwe invulling van het gebied en de zwaarwegende belangen die daarmee gediend zijn, kunnen de bedrijfsactiviteiten - bebouwing van Scheen Outboard Service niet op de huidige locatie worden gehandhaafd.

- e. *Het bedrijf heeft 67 ligplaatsen in plaats van 50.*

Beantwoording

In de toelichting wordt het aantal ligplaatsen niet genoemd. Bij het overleg met adressanten om te trachten te komen tot een minnelijke regeling te komen en bij de vaststelling van de schade zal het aanwezige aantal ligplaatsen in aanmerking worden genomen.

- f. *Het wegbestemmen van bedrijf is onvoldoende gemotiveerd. Twee andere watersportbedrijven zijn wel positief bestemd. De continuering van bedrijfsvoering wordt bedreigd.*

Beantwoording

Zie beantwoording onder d.

- g. *De (mondelinge) toezegging om met alle bedrijven in het buitendijks gebied te zoeken naar een goede oplossing voor continuering van de bedrijfsactiviteiten, is niet nagekomen.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder b. Als de gemeente niet tot minnelijke overeenstemming komt met de eigenaar over verwerving van het perceel en/of als niet met de eigenaar wordt overeengekomen dat het perceel leeg wordt opgeleverd, zal de gemeente uiteraard in overleg treden met de huurders over passende oplossingen.

10. J.A. Wolfrat B.V.en Maarshof B.V.

- a. *De huidige gebruiks- en bebouwingsfuncties worden wegbestemd.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar corridorpark in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

De gronden van adressanten liggen, evenals een groot aantal andere percelen, midden in het gebied dat als openbaar park zal worden ingericht en hebben de bestemming "Groen" gekregen.

Bebouwing in het buitendijks gebied en het anderszins doorbreken van de gewenste openheid doet ernstig afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten van het plan.

Verder is er gezien de omvang van het buitendijks gebied beperkte ruimte voor bedrijvigheid en bebouwing en past niet alle bebouwing en bedrijvigheid bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied. De roeivereniging RIC en één recreatieve voorziening ter plaatse van het perceel van de gebroeders Weinholt is het maximum aan programma dat nog te combineren valt met een parkfunctie.

Zoals in de toelichting is onderbouwd is er slechts ruimte is voor één jachthaven.

Er is gekozen om ter plaatse van de jachthaven Weinholt te voorzien in een watergebonden recreatieve functie in de vorm van een horecagelegenheid met een passanten- en ligplaatsenhaven voor pleziervaartuigen en een aanleggelegenheid voor passantenschepen. Niet alleen omdat hiermee beter wordt voldaan aan de invulling van het buitendijkse gebied, maar ook vanwege de bereikbaarheid vanaf de Spaklerweg, mede vanwege de geplande veranderde status van de Korte Ouderkerkerdijk. De Korte Ouderkerkerdijk zal een langzaamverkeersroute worden en autovrij gemaakt worden, behoudens voor bestemmingsverkeer om het langzaam (recreatieve) verkeer alle ruimte te geven. Om een haven goed te laten functioneren is bereikbaarheid van de haven met de auto van belang. Dit botst met de wens om de Korte Ouderkerkerdijk als langzaamverkeersroute aan te wijzen. De locatie aan het begin van de Korte Ouderkerkerdijk kan wel direct worden aangetakt op de Spaklerweg.

Gelet op de nieuwe invulling van het gebied en de zwaarwegende belangen die daarmee gediend zijn, kunnen de bedrijfsactiviteiten - bebouwing van adressanten niet op de huidige locatie worden gehandhaafd.

- b. *Er is geen zicht op alternatieve locatie.*

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is aangegeven is veel moeite gedaan om de aanwezige functies, mits ze verenigbaar zijn met de (doelstellingen van de) hoofdgroenstructuur, in te passen in het park. Het bedrijf van adressanten valt echter niet te combineren met de nieuwe ruimtelijke invulling.

De gemeente is in overleg met adressanten over grondruil of verwerving van de gronden. In het kader van dit overleg is aan de orde gekomen de mogelijkheid om te voorzien in een aantal

aanlegsteigers ter hoogte van de huidige aanlegsteigers.

Op dit moment bestaat nog onvoldoende duidelijkheid over de concrete invulling van deze mogelijkheid. Er bestaan geen zwaarwegende beletselen tegen een beperkt aantal aanlegsteigers, mits dit niet leidt tot een aantasting van de doelstellingen en uitgangspunten van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de aanlegsteigers geen aanzienlijk nadelige gevolgen voor de invulling van de hoofdgroenstructuur, de zichtlijnen en de openbaarheid van het gebied tot gevolg mogen hebben. Teneinde deze afweging te kunnen maken wordt voorzien in een vrijstellingsbevoegdheid waarbij deze aspecten als voorwaarden worden opgenomen. In de voorschriften is deze vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

- c. *Het is ongewis of het huidige bedrijfsmatige gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 5 onder d.

- d. *De bestemming Wonen is voor het perceel Wolfrat B.V. de meest wenselijke bestemming. Woningbouw geeft blijkt van een betere ruimtelijke ordening.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Woningbouw in het buitendijks gebied en het anderszins doorbreken van de gewenste openheid doet ernstig afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten van het plan.

Daarnaast is van belang dat het buitendijks gebied onderdeel is van de Amstelboezem. Zo mag er niet in (het theoretisch profiel van) de waterkering gebouwd worden, moet nieuw land en extra verharding gecompenseerd worden met oppervlaktewater en moet afname van de boezemberging elders worden gecompenseerd. Derhalve voldoet woningbouw naar het oordeel van het gemeentebestuur niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij brief van 10 maart 2006 die ook aan adressanten is toegezonden, heeft de (toenmalige) wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer, toegelicht waarom de gemeente voorstellen voor buitendijks bouwen aan de Korte Ouderkerkerdijk afwijst. Daarbij heeft de wethouder aangegeven dat - naast bovengenoemde bezwaren - aan het buitendijks bouwen een groot aantal andere bezwaren kleefte en heeft hij de voorstellen voor buitendijks bouwen afgewezen.

- e. *De gekozen locaties voor groen en stedelijke ontwikkeling hebben ten opzichte van elkaar geen meerwaarde.*

Beantwoording

Anders dan adressanten stellen is de gemeente van oordeel dat sprake is van een belangrijke wisselwerking tussen groen en stedelijke ontwikkeling.

Zoals in de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a uitgebreid is gemotiveerd is de opgave vanuit de hoofdgroenstructuur het behouden en

versterken van de route langs de Amstel als groenrecreatieve corridor, zonder storende hiaten en onderbrekingen, en een verloop in karakter van stedelijk (Omval) naar landelijk (Amstelland). In de kop van de Amstelscheg, vooral aan de oostoever van de Amstel moet stad en scheg beter op elkaar worden aangesloten. Samen met het toekomstige Nuon-park vormt het plangebied een belangrijke schakel in het compleet maken van de corridor.

Voor de Hoofdgroenstructuur is de beleving van het langgerekte karakter van de groenzone langs de Amstel enerzijds en het visuele contact tussen de lange cultuurhistorische 'zichtlijnen' van het plangebied en de rivier anderzijds van groot belang. De visuele samenhang tussen de Amstel en de cultuurhistorische zichtlijnen van Overamstel is een wezenlijk onderdeel van het nieuwe karakter van het gebied.

Het buitendijks gebied tussen de Amstel en de Korte Ouderkerkerdijk zal openbaar toegankelijk worden gemaakt, zodat een nieuw zicht over de Amstel en de stad ontstaat. Om het park als herkenbare plek langs de Amstel te maken, zal het park een eenduidige en krachtige inrichting krijgen. De Korte Ouderkerkerdijk en de Amsteloever vormen de doorgaande lijnen. Het park aan het water wordt een zeer belangrijke voorziening voor bewoners en werknemers van Overamstel en recreanten die vanuit de stad de Amstelscheg ingaan en visa versa. Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om een hoge bebouwingsdichtheid van het binnendijks gebied van het Amstelkwartier mogelijk te maken.

Het park aan het water wordt een zeer belangrijke voorziening voor bewoners en werknemers van Overamstel en recreanten die vanuit de stad de Amstelscheg ingaan en visa versa. Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om een hoge bebouwingsdichtheid van het binnendijks gebied van het Amstelkwartier mogelijk te maken.

- f. De aspecten van economie en sociale veiligheid zijn onvoldoende meegenomen.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijzen van adressant 3 onder e.

- g. Adressanten wijzen op een alternatief plan voor woningbouw buitendijks gecombineerd met groen en waterberging, dat zij aan de gemeente hebben overgelegd.*

Beantwoording

Zie beantwoording onder d.

- h. Het weren van het verkeer levert een aanzienlijk nadeel op voor de eigenaar. De bereikbaarheid van het perceel wordt aanzienlijk beperkt en daarmee de economische waarde daarvan.*

Beantwoording

Zoals in de toelichting in paragraaf 2.3 is overwogen, maakt de Korte Ouderkerkerdijk ingevolge het structuurplan deel uit van een recreatieve fietsroute. Met het bestemmingsplan wordt dit juridisch-planologisch vastgelegd. Verder wordt in het bestemmingsplan de betreffende gronden bestemd als "Groen" en wordt beoogd de huidige bedrijfsactiviteiten te staken. In dit licht acht het gemeentebestuur het nadeel dat de eigenaar loopt met de veranderde functie van de Korte Ouderkerkerdijk aanvaardbaar.

- i. De economische uitvoerbaarheid onvoldoende gegarandeerd.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant onder 5.

11. De Exploitatiemaatschappij De Sprang B.V.

- a. *Een park langs water levert nooit aantrekkelijke ruimtelijke invulling op, zie Martin Luther King Park.*

Beantwoording

Bij de inrichting van het park wordt rekening gehouden met sociale veiligheid en beheer. De aanwezigheid van de roeivereniging en horeca is een belangrijke factor in de sociale veiligheid. Het autoverkeer op de Korte Ouderkerkerdijk zal geweerd worden, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Er is dus ook geen barrière tussen de woon-werkwijk en het park, zoals dat bijvoorbeeld wel het geval is aan de overkant van de Amstel, waar de bebouwing en het Martin Luther Kingpark gescheiden worden door de drukke President Kennedylaan. De bebouwingsrand staat direct aan de andere zijde van de Korte Ouderkerkerdijk, zodat ook vanuit de bebouwing informeel toezicht op het park zal plaatsvinden. Een ander belangrijk verschil is dat er geen visuele barrière ligt tussen de Amstel en het park, terwijl bij Martin Luther Kingpark de Amstel voor een groot deel afgeschermd wordt door woonboten. Dit vrije zicht over de Amstel is dus een enorme en unieke kwaliteit van het nieuwe park.

- b. *Een groene functie is niet een intensief en zinvol gebruik van de gronden.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder b is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen.

Het park aan het water wordt een zeer belangrijke voorziening voor de bewoners en werknemers van Overamstel en recreanten die vanuit de stad de Amstelscheg ingaan en vice versa. Het buitendijks gebied is van groot belang voor het hele Amstelkwartier. Het park voegt kwaliteit van wonen toe, ook voor bewoners die niet direct uitzicht hebben op de Amstel. Een openbaar park aan de Amstel is een belangrijke voorwaarde om een hoge bebouwingsdichtheid van het Amstelkwartier mogelijk te maken. Met een relatief klein park kan iedereen in het Amstelkwartier toch de weidsheid van de Amstel ervaren. In de nabije toekomst, als het park op het Nuon-terrein samen met het buitendijks park één park vormt, kan het qua schaal een functie krijgen voor Overamstel zoals het Sarphatipark dat heeft voor de Pijp. Met het park wordt dan ook voorzien in een goede ruimtelijke invulling van de gronden.

- c. *Er is onvoldoende sociale veiligheid.*

Beantwoording

Zie beantwoording van de zienswijze van adressant 1 onder e.

- d. *Veel andere functies zijn wel aantrekkelijk.*

Beantwoording

In de toelichting en bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 2 onder a is uitgebreid gemotiveerd welke doelstellingen en uitgangspunten aan de aanleg van een openbaar park in het buitendijks gebied ten grondslag liggen. Zie ook beantwoording van de zienswijze van adressant 10 onder d en e.

- e. *Er is een bouwvergunning voor de jachthaven afgegeven. De jachthaven moet dus positief worden bestemd. Het bouwplan wordt nu onder overgangsrecht gebracht.*

Beantwoording

Op grond van het thans nog geldende bestemmingsplan moest een bouwvergunning voor de jachthaven worden afgegeven. Deze jachthaven past evenwel niet binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en wordt dan ook niet als zodanig bestemd.

- f. *Er is strijd met het gelijkheidsbeginsel, want het bedrijf van Weinholt wordt wel positief bestemd.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant 10 onder a.

- g. *De jachthaven is ten onrechte niet in mer-beoordeling meegenomen.*

Beantwoording

Aangezien de jachthaven niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen, hoefde deze ook niet te worden meegenomen bij de mer-beoordeling.

- h. *In de toelichting is ten onrechte aan de bouwvergunning voorbij gegaan.*

Beantwoording

Ten tijde van het opstellen van de plantoelichting, was nog niet duidelijk of de bouwvergunning zou worden verleend of niet. Dit is de reden dat bij het ontwerpbestemmingsplan de bouwvergunning nog niet in de toelichting is behandeld. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

- i. *De kantoorboot moet positief worden bestemd. Deze boot had een ligplaatsvergunning tot 1997. Daarna is niet handhavend opgetreden. Verder wordt verwezen naar een woonboot in noordoosthoek.*

Beantwoording

De kantoorboot heeft geen ligplaatsvergunning en is niet opgenomen in het woonschepenbeleid van het stadsdeel. De kantoorboot past niet binnen de ruimtelijke invulling van het gebied. Ten eerste is de kantoorboot een niet-watergebonden functie, welke zoveel mogelijk worden geweerd uit het gebied. Daarnaast vormt de kantoorboot een belemmering voor een goed zicht op de Amstel. De woonboot ter plaatse van de Spaklerweg die wel in het bestemmingsplan is opgenomen heeft daarentegen heeft een ligplaatsvergunning, is opgenomen in het woonschepenbeleid van het stadsdeel en past in de plannen voor het buitendijks gebied.

Het enkele feit dat tot op heden nog niet handhavend is opgetreden, betekent niet dat de

kantoorboot reeds daarom positief bestemd moet worden. De gemeente is voornemens handhavend op te gaan treden ten aanzien van woon- en kantoorboten die zonder ligplaatsvergunning aanwezig zijn in het gebied.

- j. *Er is voldoende ruimte voor twee watersportcentra gezien ligging in het centrum van Amsterdam aan de Amstel en de oppervlakte van de gronden. Het vigerende bestemmingsplan laat dit ook toe.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant onder 10 onder d.

- k. *De beoogde ruimtelijke invulling is economisch niet haalbaar. Daarbij wordt gewezen op onteigening en aanzienlijke schadevergoeding en het ontbreken van opbrengsten.*

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van adressant onder 5 onder d.

12. M. Bijleveld

- a. *Er moet een bestemmingsplan voor de hele hoofdgroenstructuur worden opgesteld. Er is ten onrechte gekozen om voor Overamstel twee bestemmingsplannen op te stellen.*

Beantwoording

Het gebied Overamstel is in verschillende deelgebieden ingedeeld. Voor de verschillende deelgebieden zullen in de komende jaren bestemmingsplannen worden opgesteld. Het gaat daarbij om meer dan twee bestemmingsplannen. In de toelichting is uitgelegd waarom voor Amstelskwartier is gekozen voor twee bestemmingsplannen; een voor buitendijks en een voor binnendijks. Voor zover wordt bedoeld dat het gedeelte in deelgebied 5, dat onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur had moeten worden meegenomen bij het bestemmingsplan buitendijks merken wij op dat voor dit deelgebied een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgenomen, waarbij de invulling van de hoofdgroenstructuur wordt betrokken. Deelgebied 1a en deelgebied 5 hebben beide een eigen karakter en er zullen verschillende ontwikkelingen plaatsvinden.

- b. *Er is ten onrechte geen milieu-effectrapport opgesteld. Het is niet te verdedigen dat voor Rijksmuseum wel een milieu-effectrapport (mer) is opgesteld en voor Overamstel niet. Volgens het Plaberum moet complex project altijd vergezeld gaan van mer. Er is sprake van een complex project, alleen al vanwege onteigening. Op grond van de wet moet mer worden opgesteld.*

Beantwoording

In het Besluit Milieu-effectrapportage staat aangegeven voor welke activiteiten een mer of een milieu-effectbeoordeling moet worden verricht.

Er is geen sprake van activiteiten waarvoor op grond van het Besluit mer rechtstreeks een verplichting tot het opstellen van een milieu-effectrapport bestaat.

Wel is sprake van activiteiten waarvoor een milieu-effectbeoordeling moet worden opgesteld. Dit houdt in dat het gemeentebestuur moet beoordelen of de activiteiten vanwege de bijzondere

omstandigheden waaronder zij worden ondernomen belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben tot gevolg hebben dat een milieu-effectrapport moet worden opgesteld. Uit de milieueffectbeoordeling blijkt dat geen sprake is van dergelijke omstandigheden. Er is dus geen wettelijke verplichting tot het opstellen van een milieu-effectrapport.

Uit het Plaberum volgt niet dat complexe projecten altijd vergezeld moeten gaan van een milieu-effectrapport. In het Plaberum staat slechts aangegeven dat een inschatting moet worden gemaakt of het plan MER/SMB-plichtig zal worden en of het plan aanleiding geeft tot het opstellen van een MER of MER-beoordeling.