



BESTEMMINGSPLAN DAPPERBUURT

Toelichting

19 maart 2007

INHOUD

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2.	Doel bestemmingsplan	1
1.3.	Ligging en beschrijving plangebied	1
1.4.	Opzet van de toelichting	2
2.	Plangrenzen	3
3.	Plangebied inhoudelijk	4
3.1.	Ontstaansgeschiedenis Dapperbuurt	4
3.2.	Beschrijving huidige situatie plangebied Dapperbuurt	8
3.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen	11
3.3.1.	Ambulante centrum de Meren	11
3.3.2.	Pand Wijtenbachstraat	11
3.3.3.	Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6	12
3.3.4.	Wibo's Wagenaarstraat	12
4.	Plankader	14
4.1.	Vigerende juridisch/planologische regelingen	14
4.1.1.	Bestemmingsplan "Dapperbuurt" (1974)	14
4.1.2.	Uitwerkingsplannen bestemmingsplan "Dapperbuurt"	15
4.1.3.	Bestemmingsplan Burgerziekenhuisterrein	15
4.1.4.	Bouwverordening	16
4.2.	Vorbereidingsbesluit	16
4.3.	Rijks- en Provinciaal beleid	16
4.3.1.	Rijksbeleid	16
4.3.2.	Provinciaal beleid	17
4.4.	Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"	17
4.5.	Stadsdeelbeleid	18
4.5.1.	Structuurschets "Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer"	18
4.5.2.	Groenstructuurplan	19
4.5.3.	Ruimtelijk Economische Structuurvisie	20
4.5.4.	Aanpak Dapperbuurt	21
4.5.5.	Notitie over dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen	21
4.5.6.	Welstandsbeleid	21
4.5.7.	Visie Spoortaluds Amsterdam Oost/Watergraafsmeer	21
5.	Beleid in dit bestemmingsplan	22
5.1.	Winkelstraten	22
5.2.	Woongebied	23
5.3.	Maatschappelijke voorzieningen	24
5.4.	Binnenterreinen	24
5.5.	Dakopbouwen en dakterrassen	25
5.6.	Ongewenste functies	25
6.	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	26
6.1.	Opbouw van het bestemmingsplan	26
6.2.	Opbouw voorschriften	26
6.3.	Structuur artikelen	26
6.4.	Toelichting per artikel	26
7.	Randvoorwaarden	36
7.1.	Akoestische aspecten	36
7.1.1.	Verkeerslawaaï	36
7.1.2.	Industrielawaai	37
7.1.3.	Spoorweglawaaï	37
7.1.4.	Vliegtuiglawaaï	37

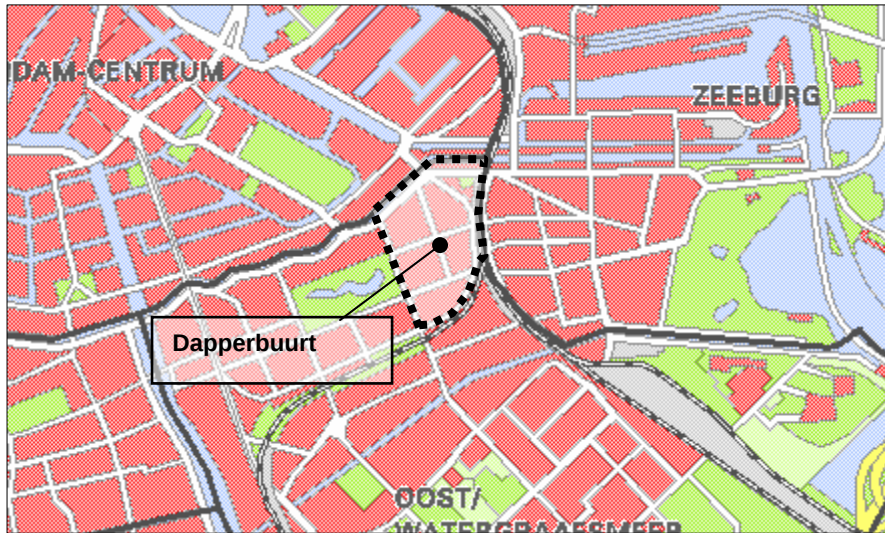
7.2.	Wet Luchtvaart.....	37
7.3.	Externe veiligheid en technische aspecten	38
7.4.	Luchtkwaliteit	39
7.5.	Bodem	40
7.6.	Waterhuishouding en riolering	41
7.7.	Flora en fauna.....	43
7.8.	Hoogbouw Effect Rapportage.....	43
7.9.	Monumenten en archeologie	43
7.10	Verkeer en parkeren	44
8.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	46
8.1.	Eigendomsverhoudingen en financiële uitvoerbaarheid.....	46
8.1.1.	Eigendomsverhoudingen	46
8.1.2.	Financiële uitvoerbaarheid.....	46
8.2.	Maatschappelijk overleg en inspraak.....	46
8.2.1	Concept-ontwerp bestemmingsplan	46
8.2.2	1 ^e Versie ontwerp bestemmingsplan	54
8.3.	Overleg ex artikel 10 BRO	54

Bijlagen

1. “Uitgebouwd?” (Notitie over dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen)
2. Toelichting op de Staat van Inrichtingen
3. Indicatieve geluidszones 50 km/u wegen in plangebied Dapperbuurt
4. Verslag inspraakavond concept-ontwerp bestemmingsplan
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, dienst Ruimtelijke Ordening, juli 2005
6. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï, M+P
7. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï t.b.v. Linnaeusstraat 89
8. Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005

1. Inleiding

Aan de noordkant van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer ligt de Dapperbuurt. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de Dapperbuurt.



Afbeelding: ligging van de Dapperbuurt in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

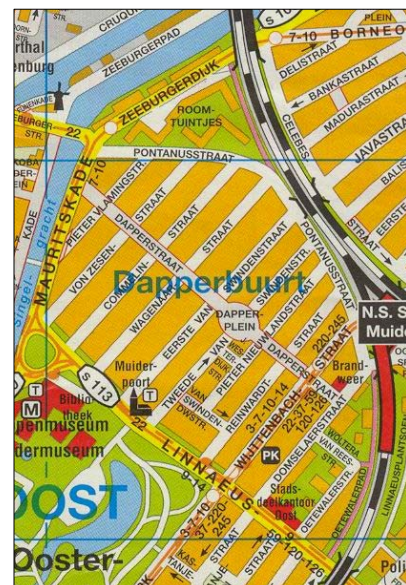
Voor het grootste deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is halverwege de jaren '70 een globaal bestemmingsplan opgesteld. Dit plan was gericht op het uitvoeren van stadsvernieuwing. Doordat in het verleden 24 uitwerkingsplannen van het globale bestemmingsplan zijn vastgesteld is de planologische regeling versnipperd. De ouderdom van de geldende plannen en de versnipperde planologische versnippering zijn aanleiding om voor de hele Dapperbuurt één bestemmingsplan te maken. Daarnaast is in de loop der jaren op verschillende terreinen nieuw beleid ontwikkeld. In dit bestemmingsplan vindt een vertaling plaats van het vastgestelde beleid.

1.2 Doel bestemmingsplan

Dit nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie vast te leggen en vastgesteld beleid te vertalen in een juridisch-planologische regeling. Daarmee biedt het bestemmingsplan een actueel toetsingskader voor bouwvragen.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied

Het bestemmingsplan "Dapperbuurt" omvat het gebied tussen het Lozingskanaal, het spoortraject tussen de stations Muiderpoort en Amstel, de Linnaeusstraat en de Singelgracht.



Afbeelding: plattegrond Dapperbuurt

De Dapperbuurt is in de 19^e eeuw gerealiseerd. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw is geleidelijk aan stadsvernieuwing in de Dapperbuurt toegepast (tot 56% van de huidige woonbebouwing). De bebouwing bestaat voornamelijk uit middelhoogbouw in gesloten bouwblokken. Naast woningen komen ook functies als o.a. scholen, winkels, horeca en bedrijven voor. De 1^e Van Swindenstraat en de Dapperstraat zijn de straten waar relatief veel winkels zijn geconcentreerd. In de Dapperstraat is daarnaast nog de Dappermarkt aanwezig.



Afbeeldingen : middelhoogbouw aan de Domselaerstraat (links) en de Dappermarkt (rechts)



Afbeeldingen: stadsvernieuwing in de Reinwardtstraat (links) en de Dapperschool (rechts)

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit drie onderdelen. In het eerste deel (kader) worden de plangrenzen (hoofdstuk 2) en de bestaande situatie in het plangebied beschreven (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk beleidskader (bestaande uit vigerende bestemmingsplannen en beleid) weergegeven.

Het tweede deel (uitwerking) beschrijft hoe de bestaande situatie en het geldend beleid zijn "vertaald" naar een juridisch-planologische regeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de gemaakte keuzes voor de bestemmingsplanregeling terwijl de werking van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6 nader wordt toegelicht.

Het derde deel (randvoorwaarden) omvat alle relevante aspecten die in het kader van de verwezenlijking van de in dit bestemmingsplan voorgenomen maatregelen aan de orde zijn. In hoofdstuk 7 en 8 wordt de milieutechnische en financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan beschreven. Dit wordt onder andere gedaan voor de milieuwetgeving, de watertoets en de wetgeving op het gebied van flora en fauna. Hoofdstuk 8 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan zal worden gevoerd (inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan "Dapperbuurt" wordt begrensd door:

- aan de noordkant: het hart van de Singelgracht, gelijklopend met de stadsdeelgrens;
- aan de oostkant: het spoortalud aan de kant van de Celebesstraat, gelijklopend met de stadsdeelgrens;
- aan de zuidkant: het spoortalud aan de kant van het Oetewalerpad, aansluitend op het vigerende bestemmingsplan Polderweggebied;
- aan de westkant: het hart van de Linnaeusstraat, aansluitend op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Oosterparkbuurt.



Afbeelding: plangrenzen
bestemmingsplan
"Dapperbuurt"

3. Plangebied inhoudelijk

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in de Dapperbuurt beschreven, voorafgegaan door de daarmee samenhangende ontstaansgeschiedenis. Tenslotte worden enkele lopende ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

3.1 Ontstaansgeschiedenis Dapperbuurt

De bestaande situatie in de Dapperbuurt hangt nauw samen met de historische ontwikkeling van de Dapperbuurt. In de historische ontwikkeling van de Dapperbuurt zijn vier fases te onderscheiden, namelijk de periode tot halverwege de 19^e eeuw, de plannen voor stadsuitbreiding, de bouw van de Dapperbuurt en de 20^e eeuw.

De Dapperbuurt tot halverwege de 19^e eeuw

De Dapperbuurt ligt in de oude Overamstelse Polder, welke halverwege de 17^e eeuw is drooggelegd. De polder werd in het noorden begrensd door stadswallen en de Singelgracht. In de stadswallen gaven poorten, waaronder de Muiderpoort, toegang tot de stad. Vanuit de Muiderpoort doorkruisten een tweetal routes de Overamstelse polder, namelijk de Zeeburgerdijk en de voormalige Oetewalerweg (de huidige Linnaeusstraat). In de Overamstelse polder waren tot halverwege de 19^e eeuw boerderijen, buitenplaatsen, tuinderijen en katoendrukkerijen aanwezig. In 1874 werd de Oosterspoorlijn richting Hilversum aangelegd terwijl in 1880 een verbinding werd aangelegd met het Rijnspoor (de spoorlijn evenwijdig aan de Amstel). Beide spoorlijnen, indertijd nog niet op een spoordijk, vormden samen met de Oetewalerweg de latere basis voor de Dapperbuurt.

Stadsuitbreidingsplannen

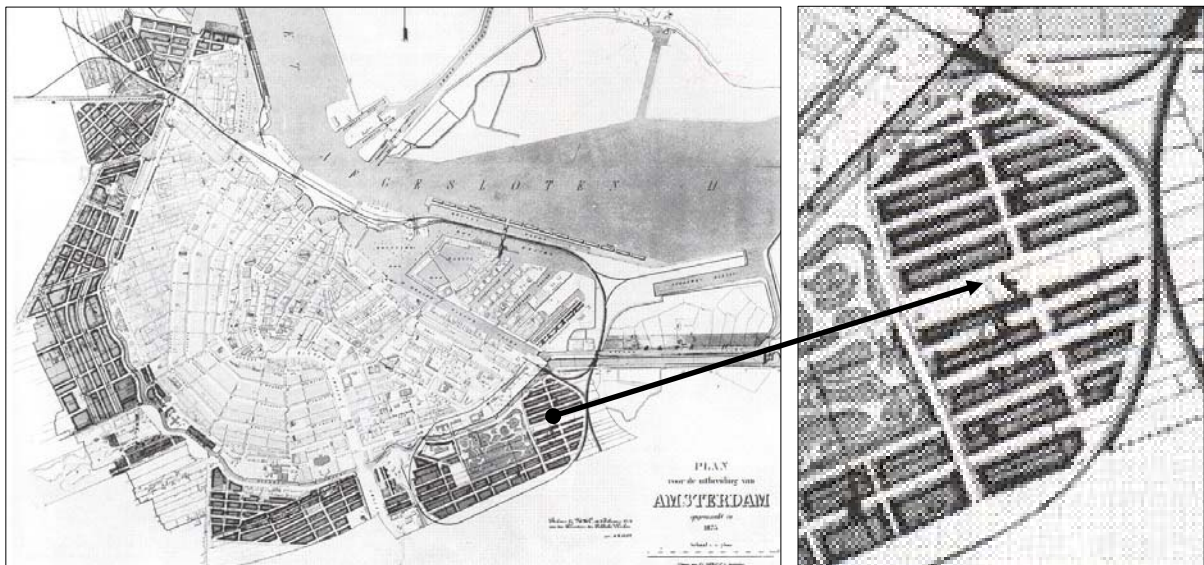
In de 19^e eeuw groeide de bevolking van Amsterdam sterk en ontstond er een groot tekort aan (goede) woningen. De stad diende uit te breiden buiten de voormalige stadswallen. Stadsingenieur J.G. van Niftrik kreeg opdracht voor het ontwerpen van een stadsuitbreidingsplan. Zijn plan uit 1867 ging uit van een monumentale opzet van de stadsuitbreiding, waarbij de gehele huidige Dapperbuurt als groot wandelpark was bestemd. Het stadsbestuur vond echter dat de wijken te geïsoleerd van elkaar en de bestaande stad zouden komen te liggen. Bovendien was er geen rekening met de bestaande eigendomsgrenzen en de gemeentegrens gehouden waardoor de kosten voor realisatie hoog waren. Het plan van Van Niftrik werd daarom afgekeurd. Ondanks het ontbreken van een uitbreidingsplan werden er wel particuliere bouwaanvragen ingediend. Zo werd in 1873 een bouwaanvraag ingediend voor de aanleg en bebouwing van de Wagenaarstraat en in 1875 voor de Commelinstraat, gevolgd door de Pieter Vlamingstraat en de Von Zesenstraat. De straten werden 25 meter breed (inclusief 5 meter diepe voortuinen) en vormden samen het Muiderpoortkwartier. Het Muiderpoortkwartier is daardoor één van de eerste stadsuitbreidingen buiten de historische binnenstad.



Afbeelding: globale weergave van de ligging van het voormalige Muiderpoortkwartier

In 1876 werd er een nieuw stadsuitbreidingsplan gepresenteerd door J. Kalff. Dit plan werd in 1877 door de gemeenteraad aangenomen. In het uitbreidingsplan is het gewenste verkavelings- en stratenpatroon aangegeven, gebaseerd op de toenmalige slotenverkaveling. Alle vier de zijdes van de kavels zouden worden bebouwd, met als gevolg langgerekte en gesloten bouwblokken met een binnenterrein. Vanaf de Zeeburgerstraat is een straat gebogen richting de Linnaeusstraat weergegeven (de huidige Pontanusstraat). Tussen deze straat en het Muiderpoortkwartier zijn haaks op de Linnaeusstraat vijf straten getekend, waarbij deze straten worden doorsneden door een orthogonale straat vanaf de Mauritskade tot de zuidelijke grens (de huidige Dapperstraat).

De profielbreedte van de reeds aangelegde straten in het Muiderpoortkwartier (25 meter per straat) is in het plan Kalff doorgezet richting het zuiden. In de profielbreedte van alle straten is rekening gehouden met voortuintjes. Alleen de profielbreedte van de Molenwetering (direct ten zuiden van het Muiderpoortkwartier) zou af komen te wijken van de overige straten doordat werd uitgegaan van een gracht (bestaande wetering) met kades, voortuintjes en huizen. Het straatprofiel van deze wetering bedroeg 65 meter. In het plan Kalff zijn geen functies of bouwbepalingen aan de verkaveling gekoppeld.



Afbeelding: plan Kalff 1876, met rechts de Dapperbuurt

Bouw van de Dapperbuurt

De bebouwing die in de Dapperbuurt werd gerealiseerd ontstond voornamelijk op particulier initiatief. Het plan Kalff diende daarbij als basis, maar in de loop der tijd is op een aantal punten afwijking van dat plan ontstaan. De wijzigingen kwamen tot stand op aandringen van particuliere initiatiefnemers. De belangrijkste wijziging was de profielwijziging van de Molenwetering. Ten zuiden van het Muiderpoortkwartier (noordelijk deel Dapperbuurt) was in het plan Kalff uitgegaan van behoud van de Molenwetering als gracht en een straatbreedte van 65 meter. Om verspreiding van besmettelijke ziektes via het water te voorkomen werd het water vervangen door een riool. Ook de geplande voortuintjes kwamen vanwege slechte ervaringen in het in het reeds gerealiseerde Muiderpoortkwartier te vervallen. Een deel van de voortuintjes in het Muiderpoortkwartier was indertijd namelijk al bij de straat gevoegd omdat de tuintjes slecht werden onderhouden en gebruikt werden ten behoeve van bergingen. Door het vervallen van de gracht en de voortuintjes kon de profielbreedte van de Molenwetering worden teruggebracht tot 28 meter. De naam werd gewijzigd in de 1^e Van Swindenstraat. Door de profielwijziging van de 1^e Van Swindenstraat konden tussen deze straat en de al eerder met voortuintjes aangelegde Wijtenbachstraat drie straten worden aangelegd in plaats van de twee straten die in het plan van Kalff waren aangegeven. In deze drie straten (2^e Van Swindenstraat, Pieter Nieuwlandstraat en Reinwardtstraat) en de eveneens van het plan Kalff afwijkende Van Swindendwarsstraat was geen ruimte voor voortuintjes. De straten kregen een profielbreedte van ieder 15 meter, waardoor zij 10 meter smaller werden dan de straten in het noordelijke Muiderpoortkwartier. Ter compensatie van het smallere straatprofiel werd het ovale Dapperplein aangelegd.

De aangelegde voortuintjes in de Wijtenbachstraat werden in 1938 opgeofferd aan het verkeer. In het zuiden van het plangebied werd afgeweken van het plan Kalff door de bouw van het Burgerziekenhuis, wat ook gevolgen had voor de verkaveling in de direct omgeving. Tenslotte werd eind 19^e eeuw, in afwijking van het plan Kalff, tussen het gegraven Lozingskanaal en de Zeeburgerdijk woonbebouwing gerealiseerd.

De uitvoering van het plan Kalff voor de Dapperbuurt was begin 20^e eeuw voltooid. In de Dapperbuurt zijn grotendeels woningen gerealiseerd. De woningen waren indertijd vooral bedoeld voor de beter verdienende arbeiders, ambtenaren en zelfstandigen. De Mauritskade was vanwege het zicht op de Singelgracht tussen de Linnaeusstraat en de Pontanusstraat bebouwd met duurdere woonbebouwing en vanwege het zicht op het (toekomstige) Oosterpark waren langs de Linnaeusstraat statige herenhuizen met 10 meter diepe voortuinen en veelal een souterrain verzezen. In de Dapperbuurt kwamen in de begane grondlaag op de straathoeken voornamelijk winkels en café's voor. In 1891 werd gestart met de bouw van de Muiderkerk langs de Linnaeusstraat, terwijl het Burgerziekenhuis in dat jaartal in gebruik werd genomen en bedoeld was voor de "gewone" burger.



Afbeeldingen: woonbebouwing aan de Linnaeusstraat met diepe voortuinen (links) en het voormalige Burgerziekenhuis, nu nog in gebruik als stadsdeelkantoor (rechts)

De Dapperbuurt in de 20^e eeuw

In de loop der jaren zijn op diverse plekken in de buurt winkels, bedrijfsruimten en horecagelegenheden op de begane grondlaag gevestigd. De Dapperstraat en het Dapperplein worden in 1911 als marktplaats aangewezen om zo een eind te maken aan het venten op straat. Vanwege de toename van het wegverkeer en de daarmee gepaard gaande lange files bij de overwegen wordt in 1931 besloten om spoordijken aan te leggen. Naast de oude spoorlijn wordt daarom een nieuwe spoorlijn op een dijktafud aangelegd. Het plantsoen langs het Oetewalerpad herinnert nog aan de locatie van de oude spoorlijn.



Afbeelding: het voormalige spoortracé, tegenwoordig in gebruik als plantsoen en wandel- en fietspad

Een deel van de woningen uit de 19^e eeuwse stadsuitbreiding, zoals de Dapperbuurt, verkeert na de Tweede Wereldoorlog vanwege de slechte fundering in een slechte staat. De aandacht is in eerste instantie echter gericht op stadsuitbreiding elders (het uitvoeren van het Algemeen Uitbreidingsplan).

In de jaren '70 en '80 worden stadsvernieuwingsplannen voor de bestaande stad opgesteld. De eerste stadsvernieuwingsplannen in de jaren '70 gaan uit van kaalslag en nieuwbouw in een gewijzigd stratenplan. Zo wordt voor de Dapperbuurt het plan Duyff ontworpen. Dit tuinstadachtige plan gaat uit van de sloop van 5.600 woningen en nieuwbouw van 2.300 woningen in groene hoven. Omdat het terrein tussen de Zeeburgerdijk, de spoorlijn en de Pontanusstraat indertijd vrijkwam is hier een eerste aanzet voor de stadsvernieuwing volgens het plan Duyff gerealiseerd, de bestaande bebouwing aan de Roomtuintjes. Het plan Duyff en de als voorbeeld gerealiseerde bebouwing en verkaveling op de Roomtuintjes leidde echter tot verzet in de buurt. Mede vanwege het verzet is het tuinstadachtige plan verder nooit uitgevoerd. In plaats daarvan koos men voor geleidelijke stadsvernieuwing binnen het bestaande stratenpatroon en/of het behoud en herstel van bestaande woningen.



Afbeeldingen: stadsvernieuwing aan de Roomtuintjes (links) en sloop van bouwblokken in de Commelinstraat in 1979 (bron "Tussen Singelgracht, Amstel, Ringvaart en spoorlijn")

De eerste nieuwbouw in de buurt was nog niet in overeenstemming met de bestaande omgeving. Dit uitte zich in verspringende rooilijnen en openingen in de straatwand. Langzamerhand werd de nieuwbouw echter gericht op bestaande rooilijnen en het gevelritme van de oorspronkelijke bebouwing.



Afbeelding: 'verspringende' rooilijn stadsvernieuwing in de Commelinstraat



Afbeelding: oorspronkelijke bebouwing en nieuwbouw in een rechte rooilijn aan de Wagenaarstraat

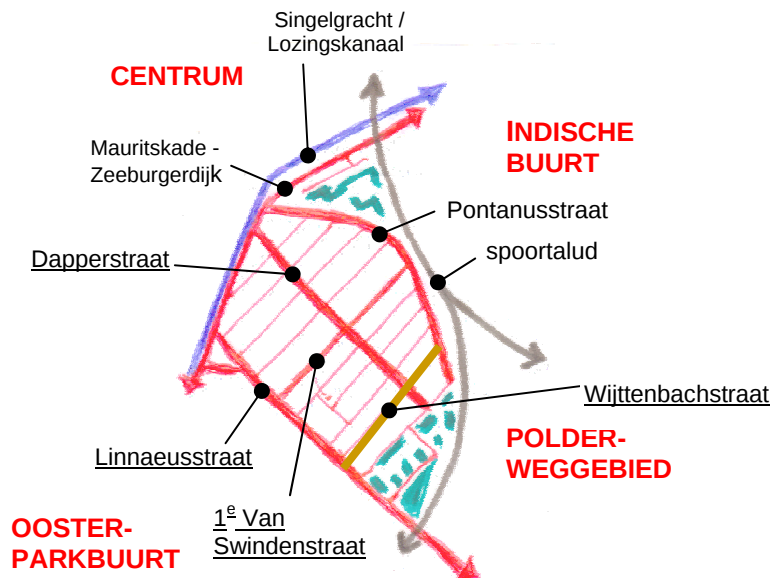
Begin jaren '90 verhuisde het Burgerziekenhuis naar Almere, waarna het ziekenhuisland in gebruik werd genomen door stadsdeel Oost (later stadsdeel Oost/Watergraafsmeer). Op het voormalige ziekenhuisterrein zijn daarnaast enkele wooncomplexen gerealiseerd.

Op dit moment dateert 56% van het aantal woningen in de Dapperbuurt van na 1970. De kenmerkende en sterke stedenbouwkundige eenheid in de opzet van de Dapperbuurt is door de jaren heen veranderd door de grootscheepse stadsvernieuwing. Daar staat tegenover dat in de buurt, door de stadsvernieuwing, in de loop der jaren een grote diversiteit aan architectuurstromingen is vertegenwoordigd.

3.2 Beschrijving huidige situatie plangebied Dapperbuurt

Omgeving

Het plangebied Dapperbuurt wordt begrensd door de Singelgracht/Lozingskanaal, het spoortalud en de Linnaeusstraat. De Singelgracht is de grens tussen stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en stadsdeel Centrum en vormt tevens de stedenbouwkundige scheiding tussen de oude historische binnenstad en de stadsuitbreiding uit de 19^e eeuw. Aan de andere zijde van de Singelgracht ligt het bedrijventerrein Zeeburgerpad / Cruquiuskade en het wooncomplex op het terrein van de voormalige Oranje Nassau kazerne. Aan de oostkant van het spoortalud liggen de Indische buurt (Zeeburg) en het Polderweggebied (Oost/Watergraafsmeer). Een deel van het spoortalud vormt de grens tussen stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en stadsdeel Zeeburg. Het gehele spoortalud is een fysieke en visuele barrière tussen de Dapperbuurt en de buurten aan de andere zijde van het spoor. Aan de overzijde van de Linnaeusstraat ligt de Oosterparkbuurt met het Oosterpark en het Tropenmuseum. De Linnaeusstraat loopt evenwijdig aan de Amstel.



Stedenbouwkundige structuur

De grens van de oude woonbuurt wordt gevormd door de Mauritskade-Zeeburgerdijk, de Pontanusstraat, de Oetewalerstraat en de Linnaeusstraat. Binnen dit gebied wordt de woonbuurt doorsneden door de Dapperstraat, de 1^e Van Swindenstraat en de Wijtenbachstraat. Dwars op de Linnaeusstraat en de Dapperstraat zijn de woonstraten gesitueerd.

In de oude woonbuurt zijn rooilijnen langs rechte straten aanwezig waardoor rechthoekige en grotendeels gesloten bouwblokken/straatwanden zijn ontstaan. De 'hoeken' bij het spoortracé zijn gevuld met andere bebouwing. Zo is tussen het Lozingskanaal en de Zeeburgerdijk een bouwblok in strookverkaveling toegepast. Ook de bebouwing tussen de Domselaerstraat en het spoortalud bestaat uit niet-gesloten bouwblokken. Hier zijn haakvormige bouwblokken en 'losse' bebouwing gerealiseerd.

De bebouwing tussen de Zeeburgerdijk en de Pontanusstraat (de Roomtuintjes) is afwijkend voor zowel de bebouwing als het verkavelingspatroon. Dit komt doordat in dit gebied een eerste aanzet tot stadsvernieuwing volgens een tuinstadachtig plan is toegepast. Door het verzet in de buurt is het tuinstadachtige plan nooit verder uitgevoerd. De Roomtuintjes zijn daarom het enige overblijfsel van deze vorm van stadsvernieuwing.

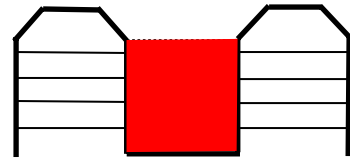


Afbeeldingen : rooilijnen langs rechte straten aan de gesloten straatwand in de Commelinstraat (links) en een niet-gesloten bouwblok aan de Oetewalerstraat (rechts)

De functie van de straten was bij de aanleg gelijkwaardig, wat is te zien aan de gelijke hoeken. De profielbreedte van de straten is wel verschillend. De 1^e Van Swindenstraat is de straat met het breedste profiel, namelijk 28 meter. In de Dapperstraat, de Wijtenbachstraat en het noordelijk deel van de Dapperbuurt (Wagenaarstraat, Commelinstraat, Pieter Vlamingstraat en de Von Zesenstraat) bedraagt de breedte van het profiel 25 meter. De overige straten zijn meestal 15 meter breed. Bij de kruising Dapperstraat - 2^e Van Swindenstraat is een ovaal plein (Dapperplein) aanwezig.

Bebouwing

In de buurt is vooral middelhoogbouw gerealiseerd met een hoogte van circa 12 tot 15 meter (exclusief eventuele kap). In combinatie met de voorkomende breedte van enkele straten (15 meter) is het straatprofiel in sommige straten "vierkant".



Afbeelding: schematische weergave 'vierkant' straatprofiel

In de Dapperbuurt is door de oorspronkelijke bebouwing en de stadsvernieuwing een grote diversiteit aan architectuurstromingen vertegenwoordigd. De panden van de oorspronkelijke bebouwing bestaan voor een groot deel uit smalle (gemiddeld 6 meter), diepe en individueel vormgegeven panden. De meeste panden zijn etagewoningen met een gootlijst, een hijsbalk en een kap. Bij nieuwbouw hebben de panden meestal een plat dak. Langs delen van de Linnaeusstraat bestaat de bebouwing uit één woning per pand. De bebouwing die indertijd is gerealiseerd voor niet-woonfuncties (zoals kerk, scholen) is zo veel mogelijk in de gesloten bebouwingswand opgenomen, met uitzondering van het voormalige Burgerziekenhuis. De in de gesloten bebouwingswand opgenomen bebouwing voor niet-woonfuncties is qua hoogte en architectuur aangepast aan de omringende bebouwing. Langs de Mauritskade en de Linnaeusstraat is duurdere woonbebouwing aanwezig vanwege het zicht op respectievelijk de Singelgracht en het Oosterpark.



Afbeeldingen: middelhoogbouw aan de Pontanusstraat (links) en bebouwing in de Pieter Nieuwlandstraat (rechts)

Functies

Het grootste deel van de bebouwing wordt gebruikt voor wonen. Bijna 80% van de woningen is in bezit van woningcorporaties. Naast woningen herbergt de Dapperbuurt ook een aantal voorzieningen. De bekendste daarvan is de Dappermarkt in de Dapperstraat. Deze markt trekt ook bezoekers van buiten het stadsdeel. Van alle aanwezige winkels en horeca in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer is circa 25% gesitueerd in de Dapperbuurt. Deze winkels en horeca zijn vooral gevestigd in de plinten van de bebouwing aan de 1^e Van Swindenstraat, het Dapperplein en de Dapperstraat. In het plangebied komt ook een belwinkel voor. De in de Dapperbuurt aanwezige kantoren en (ambachtelijke) bedrijven bevinden zich vooral langs de randen van de buurt. Er zijn in de Dapperbuurt geen grote bedrijven gevestigd waardoor werkgelegenheid voornamelijk buiten de Dapperbuurt aanwezig is. In de buurt is verder een aantal welzijnsvoorzieningen, zoals buurt-, jongeren- en dienstencentra, migrantenorganisaties, wijkopbouwwerk, zorgcentrum, informatiecentrum Zorg en Welzijn, theater, museum Suriname, één grote basisschool (de Dapper) en het opleidingsinstituut aan de Dapperstraat.

Groen

In de Dapperbuurt komen nauwelijks groenvoorzieningen voor (circa 4% van het grondoppervlak) omdat de openbare ruimte grotendeels is verhard ten behoeve van parkeerplaatsen en brede trottoirs. Alleen het open talud langs de Singelgracht, het niet toegankelijke spoortalud, de groenzone tussen de bebouwing aan de Roomtuintjes, het voormalige binnenterrein van het Burgerziekenhuis en het Oetewalpad zijn aan te merken als groenvoorziening. Verder zijn in de Linnaeusstraat en de Commelinstraat enkele voortuinen aanwezig. Deze voortuinen dragen bij aan een groen karakter van de desbetreffende straat. In de Pieter Vlamingstraat, Dapperstraat en de 1^e Van Swindenstraat geven bomen een groen accent aan de straat. Naast een beperkt aantal groenvoorzieningen is in de buurt ook een beperkt aantal speelvoorzieningen aanwezig. Eén daarvan is de kinderboerderij aan de 2^e Van Swindenstraat.

Verkeer en vervoer

In het plangebied is een drietal doorgaande autoroutes aanwezig, namelijk de Mauritskade-Zeeburgerdijk, de Wijtenbachstraat en de Linnaeusstraat. De overige straten in het plangebied hebben een functie als woonstraat of buurtontsluitingsweg. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in de parkeervakken op straat, terwijl daarnaast op een aantal locaties inpandige parkeergarages aanwezig is (zoals de Roomtuintjes).

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het NS-station Muiderpoort, met diverse treinverbindingen, ligt net buiten het plangebied. Op de Mauritskade-Zeeburgerdijk, Linnaeusstraat en de Wijtenbachstraat zijn verder trambanen aanwezig. De tramlijnen 3, 7, 9 en 14 hebben één of meerdere haltes in het plangebied. Daarnaast is op de Mauritskade-Zeeburgerdijk, Linnaeusstraat en de Wijtenbachstraat een aantal bushaltes van de buslijnen 22, 37, 41, 245 en de nachtlijn 357 aanwezig.

In het plangebied is een aantal langzaamverkeersroutes aanwezig. Ten behoeve van het fietsverkeer zijn op de Mauritskade-Zeeburgerdijk en het Oetewalpad en in de Pontanusstraat, de Linnaeusstraat, de 1^e Van Swindenstraat en de Wijtenbachstraat fietspaden aanwezig. Voetgangers kunnen in de diverse straten van het plangebied gebruik maken van de aanwezige trottoirs, waarbij de trottoirs in het voormalige Muiderpoortkwartier relatief breed zijn. Het Oetewalpad, de groenzone achter het voormalige Burgerziekenhuis, het schoolplein aan de Pieter Nieuwlandstraat, een deel van de Roomtuintjes en een deel van de Pieter Vlamingstraat zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en daarom geschikt voor voetgangers. De Dapperstraat en het Dapperplein worden, in verband met de dagelijkse Dappermarkt, overdag nauwelijks gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Het gebied wordt intensief gebruikt door voetgangers. Ook de 1^e Van Swindenstraat wordt vanwege de aanwezige winkels gebruikt door voetgangers. Verder zijn er voetgangersstromen rond het Muiderpoortstation en de Dapperschool in de Pieter Nieuwlandstraat.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het bestemmingsplan wordt in hoofdzaak uitgegaan van de bestaande situatie. De recent uitgevoerde uitbreiding van het ambulante centrum “De Meren” (zie 3.3.1) en de herstelwerkzaamheden en functiewijziging van het monumentale hoekpand Wijtenbachstraat 5-7 (zie 3.3.2) zijn daarbij meegenomen aangezien voor deze ontwikkelingen reeds een bouwvergunning is verleend. Daarnaast is rekening gehouden met de toekomstige functiewijziging van het stadsdeelkantoor aan de Linnaeusstraat (zie 3.3.3). De mogelijke realisatie van wibo's aan de Wagenaarstraat (zie 3.3.4) wordt niet via dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan op hoofdlijnen conserverend is en slechts in beperkte mate functiewijzigingen in bestaande gebouwen toestaat.

3.3.1 Ambulante centrum de Meren

In het voorjaar van 2004 is gestart met de bouw van een uitbreiding van het ambulante centrum “De Meren” op de hoek Domselaerstraat–Oetewalerpad. Het gebouw is driehoekig van vorm en varieert in hoogte. Op de hoek bij het tunneltje onder het Muiderpoortstation telt het vijf bouwlagen. Aan de zijde die grenst aan het SPDC Oost zijn dat er vier. Het schuin aflopende dak zorgt ervoor dat het gebouw minder massief oogt. De entree voor bezoekers bevindt zich aan de Domselaerstraat. Het gebouw is inmiddels in gebruik.

De gerealiseerde uitbreiding paste in het geldende bestemmingsplan (Burgerziekenhuisterrein) en is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen door de bouwkavel te bestemmen als “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx).



Afbeelding: impressie uitbreiding “De Meren” (bron www.gvg.nl)

3.3.2 Pand aan de Wijtenbachstraat

Op 8 december 2004 is er een bouwvergunning afgegeven om de gevel van het monumentale hoekpand Wijtenbachstraat 5-7 nagenoeg in originele staat te herstellen. Momenteel worden de herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Het pand zal gebruikt gaan worden voor een grand-café en woningen. De herstelwerkzaamheden en de functiewijziging past in het geldende bestemmingsplan (Dapperbuurt). In het nieuwe bestemmingsplan is rekening gehouden met de functiewijziging. Het is voornamelijk niet bekend of de visstal op de hoek Linnaeusstraat-Wijtenbachstraat op de huidige locatie behouden blijft of verplaatst zal worden. Aangezien het ambulante handel betreft en de precieze locatie van de visstal niet vaststaat is de visstal niet in het bestemmingsplan geregeld. De visstal wordt via een standplaatsvergunning toegestaan.



Afbeelding: het monumentale hoekpand Wijtenbachstraat 5-7

3.3.3 Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6

Het voormalige Burgerziekenhuis is momenteel in gebruik als stadsdeelkantoor. In de nabije toekomst zal een nieuw stadsdeelkantoor worden gerealiseerd in het Polderweggebied. Hierdoor komt het huidige pand aan de Linnaeusstraat / Domselaerstraat vrij. Als mogelijke invulling van het pand wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, woningen, hotel en/of andere horeca. Het grootste deel van deze functies is ook reeds toegestaan in het geldende bestemmingsplan (Burgerziekenhuisterrein). In het voorliggende bestemmingsplan zijn de mogelijke toekomstige functies op de Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 toegestaan. De technische haalbaarheid voor de realisering van de mogelijke toekomstige functies in het voormalige stadsdeelkantoor zal worden getoetst bij de vergunningverlening.

De bestaande parkeerplaatsen op het terrein voor het gebouw (langs de Linnaeusstraat) blijven gehandhaafd. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om bij het pand een ondergrondse parkeervoorziening van maximaal 20 parkeerplaatsen te realiseren. Deze ondergrondse parkeervoorziening is toegestaan onder het terrein voor het gebouw, het gebouw zelf en het binnenterrein. Realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening onder het gebouw is echter mede afhankelijk van de technische mogelijkheden zoals bijvoorbeeld de fundering.

Afbeelding: stadsdeelkantoor aan de Linnaeusstraat



3.3.4 Wibo's Wagenaarstraat

Om het zelfstandig wonen van ouderen te bevorderen heeft het stadsdeel een convenant afgesloten met woningcorporaties en zorginstellingen om wibo's (wonen in beschermde omgeving) te realiseren. Wibo-woningen zijn wooncomplexen met meerdere zelfstandige twee- of driekamerwoningen in de buurt van een dienstencentrum of servicepunt.

Een locatie voor de bouw van wibo's in de Dapperbuurt is de speelplek (voetbalkooi en speelplaats voor kleine kinderen) aan de Wagenaarstraat. Woonstichting De Key/De Principaal en het stadsdeel onderzoeken de mogelijkheid om de speelplek te bebouwen met circa 15 wibo's. Daarbij komt het ouderencentrum De Gooyer in de Von Zesenstraat in aanmerking als servicepunt. De huidige speelplek zal in geval van nieuwbouw verplaatst worden naar een nog nader te bepalen locatie in de Dapperbuurt. Voorwaarde is dat de speelvoorzieningen naar een veilige en goed bereikbare locatie worden verplaatst. Ter vervanging van de voetbalkooi wil het stadsdeel een nieuw speelveld aanleggen in de Pontanusstraat bij het spoor. Voor de kleine kinderen kan er een nieuw speelplaatsje komen op de hoek van de Wagenaarstraat en de Pontanusstraat.

Voor de bouw van Wibo's op de locatie van de speelplek is 6 maart 2006 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld door de stadsdeelraad. In het bestemmingsplan is er geen rekening gehouden met de mogelijke realisatie van de wibo's.

*Afbeelding: de huidige speelplek aan de
Wagenaarstraat*



4. Plankader

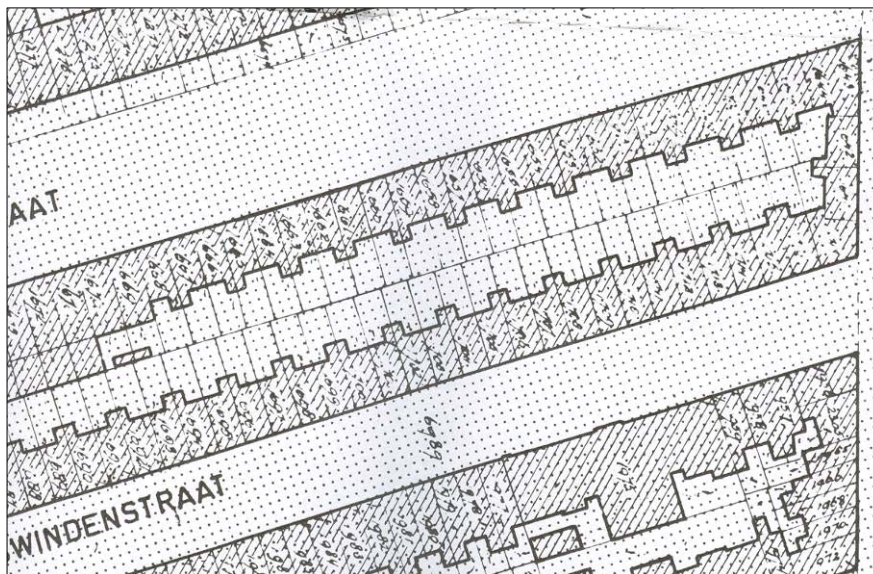
4.1 Vigerende juridisch/planologische regelingen

Voor het plangebied Dapperbuurt geldt momenteel een groot aantal juridisch-planologische regelingen. In het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dapperbuurt" waarvoor drie maal een herziening is vastgesteld (zie 4.1.1). Op basis van het bestemmingsplan zijn voor delen van het plangebied in totaal 24 uitwerkingsplannen vastgesteld (zie 4.1.2). Voor het voormalige terrein van het Burgerziekenhuis is het bestemmingsplan "Burgerziekenhuisterrein" van kracht (zie 4.1.3). Voor het gebied tussen de Zeeburgerdijk en de Singelgracht is geen bestemmingsplan, maar de bouwverordening van kracht.

4.1.1. Bestemmingsplan "Dapperbuurt" (1974)

Het in 1974 door Gedeputeerde Staten (GS) goedgekeurde bestemmingsplan wordt begrensd door het hart van de Celebesstraat, het spoortalud (kant Polderweggebied), het hart van de Linnaeusstraat en het hart van de Mauritskade - Zeeburgerdijk. In 1977, 1987 en 1989 is een drietal bestemmingsplanherzieningen vastgesteld.

Het bestemmingsplan "Dapperbuurt" is een globaal bestemmingsplan dat vooral gericht is op stadsvernieuwing. Bijna het gehele plangebied (inclusief de openbare ruimte) is bestemd als "Woonbebouwing c.a." met een maximale bouwhoogte van 19 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Daarbij zijn geen bebouwingsvlakken of rooilijnen aangegeven. Het bouwblok aan de Dapperstraat - Domselaerstraat, de voormalige school voor Theaterwetenschappen, heeft de bestemming "Openbare bebouwing en bebouwing met bijzondere bestemming c.a.". Voor het bouwblok aan de Dapperstraat - Domselaerstraat geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter en een maximum bebouwingspercentage van 70%. In het plangebied is naast woningen tevens het gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, winkels, horeca, kantoren en bedrijven toegestaan. De rijwegen van de Linnaeusstraat en Mauritskade - Zeeburgerdijk en het spoortalud mogen niet bebouwd worden.

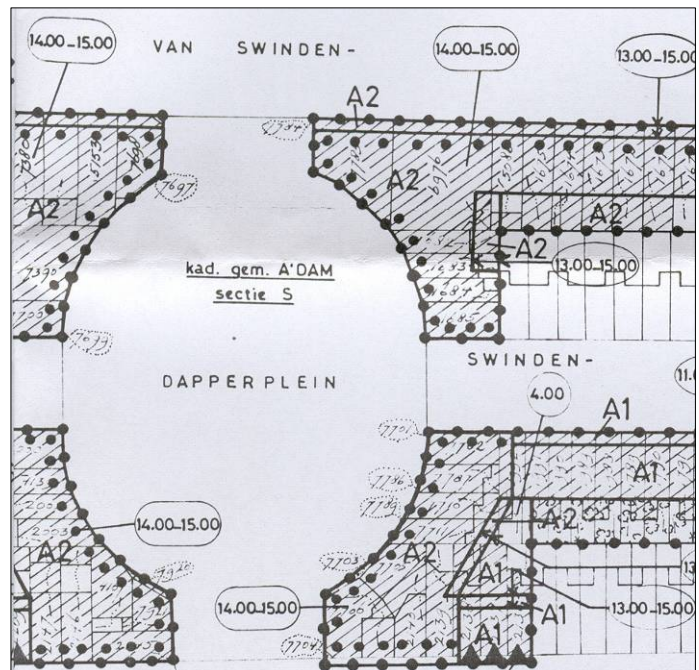


Afbeelding: uitsnede
bestemmingsplan
"Dapperbuurt"

In de voorschriften is bepaald dat voor het gehele plangebied één of meerdere uitwerkingsplannen worden vastgesteld. Daarbij zijn enkele uitwerkingsregels aangegeven, zoals een woningdichtheid van 60 tot 95 woningen per hectare.

4.1.2 Uitwerkingsplannen bestemmingsplan "Dapperbuurt"

Op basis van het bestemmingsplan "Dapperbuurt" is een groot aantal uitwerkingsplannen vastgesteld. In een aantal gevallen is een herziening van een uitwerkingsplan vastgesteld. In de uitwerkingsplannen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen bebouwing is toegestaan. Daarnaast zijn verschillende maximum bouwhoogtes aangegeven en zijn de bestemmingen gedetailleerd weergegeven.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Dapperbuurt 2^e herziening van uitwerking 7"

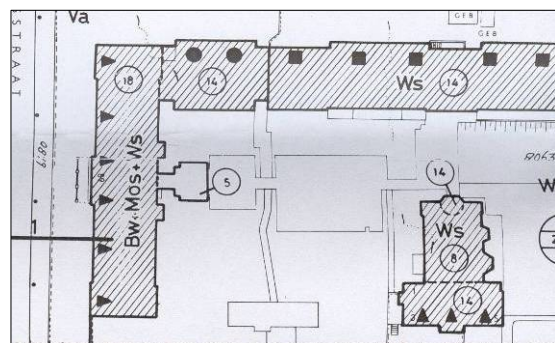
De 1^e bouwlaag aan het Dapperplein, het grootste deel van de Dapperstraat en het grootste deel van de 1^e Van Swindenstraat zijn bestemd als winkels, horeca, ambachtelijke bedrijven e.d. Dergelijke functies zijn ook toegestaan op gedeeltes van de Mauritskade, de Wijtenbachstraat, de Linnaeusstraat en een aantal delen van de zijstraten van de Dapperstraat. Voor de overige gedeeltes van deze straten geldt dat functies als winkels, horeca, e.d. niet zijn toegestaan.

4.1.3 Bestemmingsplan Burgerziekenhuisterrein

Op 15 mei 1990 is voor het terrein van het voormalige Burgerziekenhuis het bestemmingsplan "Burgerziekenhuisterrein" goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Domselaerstraat, het spoortaalud, de Oetewalerstraat en de Linnaeusstraat. Het bestemmingsplan maakt bebouwing van het Burgerziekenhuisterrein mogelijk en is daardoor grotendeels globaal van opzet. Enkele te behouden gebouwen van het Burgerziekenhuis, zoals het huidige stadsdeelkantoor, zijn in het bestemmingsplan gedetailleerder bestemd doordat het bouwvlak en de bouwhoogten zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Voor het grootste deel van het (binnen)terrein geldt de bestemming "Woondoeleinden" (W). Binnen deze bestemming is het gebruik als o.a. wonen, horeca, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor de bestemming is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in een oostelijk en westelijk deel. Het oostelijk deel heeft een maximum bouwhoogte van 21 meter en mag voor maximaal 50% worden bebouwd terwijl voor het westelijk deel een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximum bebouwingspercentage van 25% gelden.

De voormalige ziekenhuisgebouwen langs de Domselaerstraat en de Oetewalerstraat zijn bestemd als "Gestapelde woningen" (Ws), waarbij het gebruik als maatschappelijke voorziening, ateliers, bedrijven en horeca onder bepaalde voorwaarden tevens is toegestaan. Het gebouw langs de Linnaeusstraat heeft de bestemming "Winkels, horeca, kantoren met baliefunctie, consumentverzorgende bedrijven, stadsdeelkantoor en gestapelde woningen" (Bw+Mos+Ws). Het gebruik als maatschappelijke voorziening, ateliers en bedrijven is daarbij eveneens toegestaan.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan "Burgerziekenhuisterrein"

4.1.4 Bouwverordening

Voor het gedeelte tussen de Zeeburgerdijk en de Singelgracht is de bouwverordening bepalend als toetsingskader voor bouwactiviteiten. De bouwverordening geeft onder andere de ligging van rooilijnen met behulp van de breedte van de aangrenzende straat (hoe breder de straat, hoe verder de rooilijn van de straat af ligt). Tevens geeft de bouwverordening maximum bouwhoogten aan met behulp van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen (hoe groter deze afstand, hoe hoger de maximum bouwhoogte).

4.2 Vorbereidingsbesluit

Op 4 maart 2004 is door de raad van stadsdeel Oost/Watergraafsmere voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Dapperbuurt" een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is inmiddels verlopen.

4.3 Rijks- en Provinciaal beleid

4.3.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

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

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

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

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

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

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

4.3.2 Provinciaal beleid

Het streekplan "Noord-Holland Zuid" is op 17 februari 2003 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Amsterdam neemt binnen het streekplan een bijzondere positie in. In 1990 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam en de Provincie Noord-Holland. Deze afspraken houden in dat het Amsterdamse Structuurplan eenzelfde status heeft als het streekplan van de provincie. Korthedshalve wordt hier daarom verwezen naar het Structuurplan (zie paragraaf 4.4).

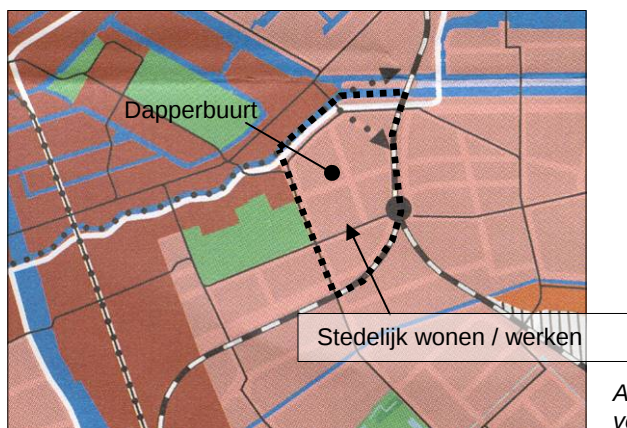
4.4 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Op 16 april 2003 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" vastgesteld.

Wonen, werken en voorzieningen

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

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



Afbeelding: uitsnede structuurplankaart "Kiezen voor stedelijkheid"

Groen en Water

De Singelgracht behoort tot de Hoofdwaterstructuur. Voor dergelijke waterlopen geldt dat demping niet is toegestaan. Het bestemmingsplan maakt (gedeeltelijke) demping van de Singelgracht niet mogelijk, er is een expliciet verbod opgenomen in de voorschriften. Vanwege de toename van de

bebouwing en de verharding in de stad zal meer ruimte voor het water in de stad moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt dit eventueel mogelijk doordat binnen de bestemming groenvoorzieningen tevens watervoorzieningen mogelijk zijn.

Infrastructuur

De Mauritskade en de Zeeburgerdijk behoren tot het hoofdwegennet Auto en de Linnaeusstraat is aangeduid als mogelijk hoofdnet auto. Afwikkeling van het autoverkeer dient geconcentreerd te blijven op het hoofdwegennet. De betreffende straten zijn bestemd als verkeersareaal.

Ten aanzien van parkeren voor kantoren, bedrijven en voorzieningen geldt dat de parkeernormen van het vigerende ABC-locatiebeleid van toepassing zijn totdat de Beleidsnota Locatiebeleid wordt vastgesteld. De Dapperbuurt is volgens dat beleid aangemerkt als een C-locatie, wat betekent dat er geen maximum geldt voor het aantal parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan maakt geen grote kantoor-, bedrijfs- en/of voorzieningenlocaties mogelijk.

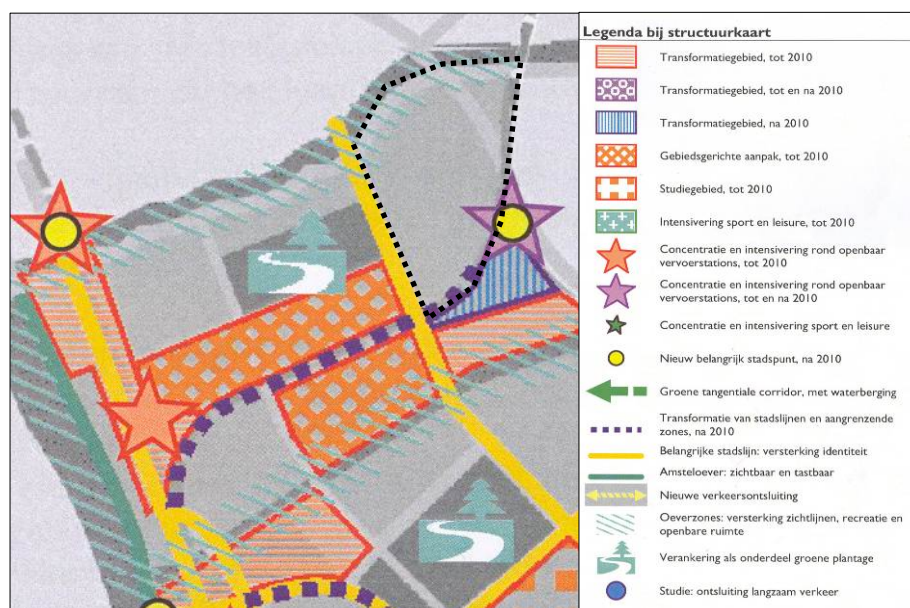
De Mauritskade, Zeeburgerdijk, Linnaeusstraat en Wijtenbachstraat zijn volgens het structuurplan onderdeel van het hoofdnet openbaar vervoer bus / tram. De bestaande spoorlijn is aangewezen als spoornet en station Muiderpoort is een station in de 3^e orde (behorend tot het nationale netwerk). De openbaar vervoersstromen zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk doordat zij zijn opgenomen in de voorschriften. Naast de (bestaande) openbaar vervoersvormen is voor de Mauritskade en de Pontanusstraat een reservering aangegeven ten behoeve van de metro / sneltram. Deze reservering is niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat momenteel concrete planvorming ontbreekt.

De Singelgracht is een secundaire vaarweg. De Mauritskade-Zeeburgerdijk en de Linnaeusstraat zijn aangewezen als hoofdnet fiets. Het gebruik van de Mauritskade-Zeeburgerdijk en de Linnaeusstraat voor fietsverkeer en het gebruik van de Singelgracht als vaarweg is toegestaan doordat deze wegen respectievelijk zijn bestemd als verkeersareaal en vaarwater. De Zeeburgerdijk en de Linnaeusstraat behoren daarnaast tot het stedelijke netwerk van recreatieve fietsroutes. Op de Zeeburgerdijk en in de Linnaeusstraat zijn in de bestaande situatie fietspaden aanwezig welke passen binnen de voor deze wegen opgenomen bestemming "verkeersareaal".

4.5 Stadsdeelbeleid

4.5.1 Structuurschets "Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer"

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets "Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer" vastgesteld. De structuurschets geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2010. Voor het gehele stadsdeel is een aantal ruimtelijke kwaliteitspijlers beschreven. Daarbij is aangegeven dat de gebieden in Oost (waaronder de Dapperbuurt) voortbouwen op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingsstructuur.



Afbeelding: uitsnede plankaart
Structuurschets
"Mozaïekstad Oost/
Watergraafsmeer"

Wonen

In de structuurschets is aangegeven dat aan de behoefte voor meer woningen tegemoet wordt gekomen door bestaande (woon)wijken te verdichten. De Dapperbuurt is daarbij niet aangemerkt als te verdichten woongebied. Voor het gehele stadsdeel (en dus ook de Dapperbuurt) wordt gestreefd naar een uitbreiding van het aanbod van woningen waarin ouderen zelfstandig kunnen wonen. In dit bestemmingsplan is een uitbreiding van het aanbod van dergelijke woningen mogelijk binnen de bestaande woonbebouwing.

Economische en maatschappelijke functies

Voor de Dapperbuurt wordt gestreefd naar behoud, versterking en uitbreiding van bestaande economische ruimtes. Uitbreiding van nieuwe ruimte is gewenst voor starters, bedrijven die hun starterpositie ontgroeien en kunstenaarsateliers. In het plangebied is de menging van functies te vergroten door wonen meer te combineren met kleinschalige bedrijvigheid, ateliers en voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan de extra parkeerbehoefte die dit met zich meebrengt. In de directe omgeving van stations is het wenselijk dat menging van functies plaatsvindt. Gestreefd wordt naar intensief ruimtegebruik met publieksfuncties op maaiveld. In de bestaande situatie is rond het station Muiderpoort een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dergelijke voorzieningen blijven in het bestemmingsplan behouden.

Het streven ten aanzien van detailhandel is om de winkelstructuur te versterken door middel van het creëren en/of behouden van compacte winkelgebieden. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt toegepast door de Dapperstraat, het Dapperplein en de 1^e Van Swindenstraat als winkelconcentratiegebied te bestemmen. In het stadsdeel wordt gestreefd naar een multifunctioneel centrum per buurt. De multifunctionele centra bestaan uit een combinatie van maatschappelijke voorzieningen (overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen) en welzijnsfuncties. Een dergelijk centrum is binnen het bestemmingsplan mogelijk.

Groen en recreatie

De oever langs de Singelgracht is aangemerkt als zone die moet bijdragen aan recreatie. De oever moet openbaar blijven en zichtlijnen dienen versterkt te worden. In het bestemmingsplan zijn in dat kader op de oever geen gebouwen toegestaan. Ook het water blijft op grond van de regeling in dit bestemmingsplan vrij van gebouwen en woonboten.

Infrastructuur

Voor het wegennet wordt uitgegaan van de huidige capaciteit. Alleen indien gebieden intensiever gebruikt gaan worden kunnen nieuwe verkeersontsluitingen aan de orde zijn. Het doorgaand autoverkeer zal zoveel mogelijk over het net van hoofdwegen worden geleid. In het bestemmingsplan hebben de bestaande wegen hun verkeersfunctie behouden en zijn nieuwe ontsluitingen niet toegestaan. Om het openbaar vervoer te stimuleren worden gebieden rond stations zoveel mogelijk verdicht. Dit is in het recente verleden tot uiting gekomen door de uitbreiding van het ambulante centrum "De Meren" aan de Domselaerstraat (3.3). De uitbreiding is conform de bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan. In de structuurschets is de ambitie weergegeven dat de netwerken voor langzaam verkeer zullen worden versterkt.

4.5.2 Groenstructuurplan

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

De zone langs de Singelgracht en het spoortalud hebben een hoge recreatieve waarde en op deze locaties zijn volgens het groenstructuurplan goede "opwaardeermogelijkheden" ten aanzien van de natuurwaarde mogelijk. Voor de Singelgracht-zone wordt daarbij gedacht aan een inrichting als wandelboulevard en het op een natuurvriendelijke manier inrichten van het water en de oevers. Voor het spoortalud staat het behoud van het ongeschonden groenelement voorop. Verder zijn de Linnaeusstraat (hoofdnet fiets) en de Pontanusstraat-Oetewalerpad (aanvullend) als recreatieve fietsroute aangewezen terwijl de 1^e Van Swindenstraat, Dapperstraat (tussen 1^e Van Swindenstraat en Domselaerstraat) en de Wijtenbachstraat zijn aangewezen als recreatieve wandelroute. De regeling

in dit bestemmingsplan staat het uitvoeren van dit beleid niet in de weg. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande groenstructuur en fiets- en voetpaden.

4.5.3 Ruimtelijk Economische Structuurvisie

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

1. Behoud diversiteit aan vestigingsmilieus

Een economische kwaliteit van het stadsdeel is anno 2004 de verscheidenheid aan bedrijven, zowel in activiteiten als in omvang. Behoud van alles soorten vestigingsmilieus geeft de best mogelijke garantie op diversiteit aan werkgelegenheid, omdat de huidige bedrijven en hun eventuele uitbreidingswensen binnen het stadsdeel kunnen worden geacommodeerd. Dit is met name van belang voor de publieksgerichte voorzieningen en de kleinschalige bedrijven met binding aan het stadsdeel (door personeel, leveranciers of afzetmarkt).

In het bestemmingsplan zijn de huidige bedrijven positief bestemd, waarbij een uitbreiding van de bestaande bedrijven onder bepaalde voorwaarden mogelijk is gemaakt.

2. Uitbouwen en kwalitatieve verbetering voorzieningenclusters en werkgebieden

De economische ontwikkelingskansen voor Oost/Watergraafsmeer liggen met name in het:

- optimaliseren van het dagelijks en niet-dagelijks artikelenaanbod (detailhandel) in de vier winkelconcentratiegebieden Linnaeusstraat/Middenweg e.o., Dapperbuurt, Eerste Oosterparkstraat e.o. en Chr. Huygensplein;
- benutten unieke karakter van winkellinten;
- uitbreiden facilitaire en winkelondersteunende horeca, hotelkamers en recreatieve voorzieningen voor eigen bewoners;
- behouden en intensiveren grootschalige kantorenlocaties en bedrijventerreinen;
- ontwikkelen kleinschalige kantoren (25-150 m²) en bedrijfshuisvesting.

De huidige diversiteit aan voorzieningenclusters en werkgebieden, plus de geplande maatregelen, maken het mogelijk om bovengenoemde ontwikkelingen in te passen zonder forse ingrepen in de bestaande ruimtelijk economische structuur in Oost/Watergraafsmeer. Door uitbouw en kwalitatieve verbetering van bestaande werkgelegenheidsconcentratiegebieden kunnen de ontwikkelingskansen worden benut en de gewenste diversiteit aan vestigingsmilieus worden behouden.

In dit bestemmingsplan zijn de Dapperstraat, Dapperplein en de Eerste Van Swindenstraat als winkelconcentratiegebied bestemd. Uitbreiding van winkelondersteunende horeca is daarbij toegestaan. De ontwikkeling van kleinschalige kantoren en bedrijven is eveneens mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

3. Intensivering door menging van bij elkaar passende functies

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

In dit bestemmingsplan zijn geen grote kantoren of bedrijven toegestaan. Milieuhinderlijke bedrijven zijn evenmin toegestaan.

4.5.4 Aanpak Dapperbuurt

Het grote-steden-beleidsplan voor de Dapperbuurt is op 13 oktober 2004 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op de fysieke, economische en sociale aanpak van de Dapperbuurt en veiligheid. De gemeente Amsterdam heeft bij het Rijk een beroep gedaan op specifieke gelden die voor dergelijke plannen zijn vrijgemaakt.

In het plan is onder andere aangegeven dat men voor de Dapperbuurt streeft naar het vergroten van de mogelijkheden voor een wooncarrière, betere technische kwaliteit van de woningen, meer ouderenwoningen, kleinschalige bedrijvigheid bij vernieuwbouw en het vergroten en verbeteren van de bruikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte. Dit zijn aspecten die buiten de strekking van een bestemmingsplan vallen.

4.5.5. Notitie over dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen

Op 4 november 2003 heeft stadsdeel Oost/Watergraafsmeer de notitie "Uitgebouwd?" vastgesteld. Deze notitie heeft betrekking op dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen en is bedoeld als afwegingskader voor eventuele bouwvoorvragen die niet passen binnen bestemmingsplannen. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten en niet-woonfuncties geldt op voorhand dat dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen niet zijn toegestaan. In de notitie is voor een drietal stedenbouwkundige structuren aangegeven welke mogelijkheden per bouwvoornemen zijn toegestaan. De gehele notitie is opgenomen in bijlage 1. In dit bestemmingsplan worden uitbouwen over meerdere bouwlagen toegestaan middels een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat pas na vrijstelling door het Dagelijks Bestuur een bouwvergunning voor een uitbouw kan worden afgegeven. Bij de afweging of een vrijstelling en bouwvergunning wordt verleend, worden de criteria uit de notitie "Uitgebouwd?" als toetsingskader gehanteerd.

4.5.6. Welstandsbeleid

Het stadsdeel heeft in 2001 een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota heeft het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer haar beleid ten aanzien van 'Behoud en Herstel' van de historische bebouwing in Oost vastgelegd.

In de nota "Monumenten-/Welstandsbeleid" zijn ordekaarten opgenomen. Deze ordekaarten geven de architectuurorden en straatbeeldzones aan. Per architectuurorde zijn welstandscriteria opgesteld, welke dwingend worden naarmate de architectuurorde hoger is. Voor alle architectonische eenheden geldt in ieder geval dat de wijze van aanpak van de gevelelementen zich allereerst moet richten op het behoud en herstel van de oorspronkelijke, karakteristieke vorm, detaillering en maatgebruik.

Voor nieuwbouw geldt dat met name de hoogte daarvan vaak een forse inbreuk is in die gebieden waar van een uniforme bouwhoogte sprake is. Daarom moet in geval van nieuwbouw ook zorgvuldig bekeken en geanalyseerd worden of dit mogelijk is ten opzichte van de directe en bredere omgeving en hoe zichtlijnen worden beïnvloed. Verder dient nieuwbouw in een bestaande omgeving zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande karakteristieken, zoals bijvoorbeeld verdiepingshoogte, vlakverdeling in de gevel, in de rooilijn bouwen, etc. Ook de architectuur van de nieuwbouw dient zoveel mogelijk aangepast te worden op de architectuur van de bestaande omgeving. De nieuwbouw hoeft echter geen kopie te worden van de omringende historische bebouwing.

4.5.7 Visie Spoortaluds Amsterdam Oost/Watergraafsmeer

In 2003 heeft het stadsdeel een interne visie opgesteld voor de spoortaluds die door het stadsdeel lopen. De interne visie heeft betrekking op de spoortaluds en het direct aanliggende gebied. Het doel van de visie is om de kwaliteit van de spoortaluds te verhogen en als richtlijn voor o.a. het beheer van de spoortaluds te dienen. De visie is door het Dagelijks Bestuur vastgesteld als kader/uitgangspunt bij mogelijke herinrichtingsplannen voor de verschillende delen van het spoortalud.

Het streefbeeld voor de in het plangebied gelegen Oetewalerpad en Pontanusstraat is om o.a. de herkenbaarheid van het groen op de spoortaluds te verbeteren door de ruimtes langs het talud in te richten als openbare ruimte en een voetgangers- en/of fietsroute te realiseren (voor zover daar al geen sprake van is). Langs het spoortalud is openbare ruimte en een langzaamverkeersroute mogelijk. Onderaan het dijktaalud komen verblijfsplekken en speelplekken. Bovenaan het spoortalud zal op diverse plekken een aantal schanskorven (taludverdediging met steenvulling) worden aangelegd.

5. Beleid in dit bestemmingsplan

Doelstelling van het bestemmingsplan is het creëren van een actueel beheersinstrument. Het bestemmingsplan heeft daarom een conserverend en gedetailleerd karakter. In de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 wordt, in aansluiting op de functionele structuur van de Dapperbuurt, uiteengezet wat dit betekent voor de winkelstraten, het woongebied, maatschappelijke voorzieningen en de binnenterreinen. In paragraaf 5.5 wordt aangegeven onder welke voorwaarden dakopbouwen en dakterrassen zijn toegestaan in dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in paragraaf 5.6 ingegaan op de regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen met betrekking tot een aantal specifieke ongewenste functies.

5.1 Winkelstraten

Het stadsdeel heeft in haar Ruimtelijk Economische Structuurvisie aangegeven dat zij, vooruitlopend op forse stedelijke vernieuwingsingrepen in het kader van het Grote Stedenbeleid, een Strategisch Ontwikkelingsplan voor het Koopcentrum Dapperbuurt heeft gemaakt (april 2003), dat reeds in uitvoering is genomen. Om de Dapperbuurt verder te ontwikkelen tot een sterk boodschappencentrum met de daarbij behorende voorzieningen (winkelondersteunende horeca en dienstverlening) moet het volgende in acht worden genomen.

- er moet gestreefd worden naar een aaneengesloten geheel van winkels en voorzieningen. Op deze manier ontstaat een herkenbaar en compact centrum met meer trekkracht dan waar het huidige aanbod over beschikt.
- qua bereikbaarheid heeft het winkelgebied met name een functie voor de buurt. Op dit moment leidt het laden en lossen vaak tot problemen. Dit moet worden opgelost. Daarnaast zijn de parkeermogelijkheden beperkt. Gelet op de dichtheid en de grootstedelijke sfeer zullen toekomstige parkeermogelijkheden de richting uitgaan van inpandige of ondergrondse oplossingen.
- niet alleen aan de uitstraling van de hoofdwinkelstraat dient aandacht te worden besteed, maar ook de kwaliteit en de attractiviteit van de plinten in de zijstraten verdienen zorg;
- de markt en het etnische winkelaanbod geven de buurt een kenmerkende buitenlandse sfeer, zoals ook in de Javastraat te vinden is. Dit biedt kansen voor toeristische ontwikkeling. Het gebied ligt bovendien tegen de binnenstad aan, zodat toeristen kunnen uitwaaiëren naar dit gebied; dit zou samen met stadsdeel Zeeburg en de ondernemers in het gebied verder uitgewerkt kunnen worden.
- ten aanzien van het te voeren promotie- en brancheringsbeleid dient te worden aangesloten bij de voorstellen zoals zijn verwoord in het "Strategisch ontwikkelingsplan Koopcentrum Dapperbuurt" (SOP, april 2003).

De RES-visie is in dit bestemmingsplan vertaald door het winkelconcentratiegebied (Dapperstraat, Dapperplein en de 1^e Van Swindenstraat) te bestemmen als "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C). Binnen deze bestemming zijn op de begane grond overal winkels toegestaan. Andere bij een (markt)winkelstraat behorende niet-woonfuncties (dienstverlening, bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen en opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden), zijn eveneens toegestaan. Om de winkelfunctie zoveel mogelijk te behouden is voor deze functies een maximum aantal vestigingen per straat opgenomen. Dit maximum aantal vestigingen varieert per straat en komt overeen met de bestaande situatie. Hiermee wordt voorkomen dat de winkelfunctie door andere functies wordt verdrongen. In afwijking hiervan is uitbreiding van het maximum aantal horecavestigingen wel toegestaan omdat horeca voor het winkelconcentratiegebied een ondersteunende rol kan hebben door een langere verblijfstijd van de bezoekers. Daarbij mag het totaal aantal horecavestigingen niet meer dan twee vestigingen toenemen.

Om te voorkomen dat er een "blinde gevelwand" ontstaat is het niet toegestaan om meer dan twee naast elkaar gelegen panden te gebruiken ten behoeve van opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden.

Woningen op de begane grond vormen een doorbreking van het aaneengesloten winkelfront en zijn daarom niet wenselijk binnen het winkelconcentratiegebied. Om deze reden zijn op de begane grond geen woningen toegestaan. In de bestaande situatie zijn binnen het winkelconcentratiegebied een aantal woningen op de begane grond gesitueerd. Deze woningen zijn als uitzondering toegestaan. Wanneer het gebruik als woning op de begane grond permanent beëindigd is, is het dagelijks bestuur

bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen zodat ter plaatse geen woning meer is toegestaan. De ruimte komt dan vrij voor bijvoorbeeld een winkel.

Voor de lagen boven de begane grondlaag geldt dat uitsluitend het gebruik als wonen is toegestaan, met uitzondering van enkele adressen waarvan de tweede bouwlaag in de bestaande situatie reeds wordt gebruikt ten behoeve van detailhandel en dienstverlening.

Voor het adres 1^e Van Swindenstraat 371-375/ Dapperstraat 57 geldt dat de tweede bouwlaag mag worden gebruikt ten behoeve van horeca. De horeca op de tweede bouwlaag wordt onderdeel van de horecavoorziening die in de eerste bouwlaag zal worden gevestigd (fastfood-restaurant). Door het toestaan van horeca op de tweede bouwlaag ontstaat de mogelijkheid om een vide te realiseren. Het deel van de tweede bouwlaag dat overblijft na realisatie van de vide zal worden gebruikt als ruimte ten behoeve van personeel en installaties. Door de ruimte ten behoeve van personeel en installaties op de tweede verdieping te realiseren kan er voldoende zitgelegenheid in de eerste bouwlaag worden gecreëerd. Op die manier wordt beoogd om het publiek langer vast te houden en zodoende zwerfafval en rondhangende bezoekers tegen te gaan. Het totale oppervlak dat, verdeeld over de twee bouwlagen, mag worden gebruikt voor horeca bedraagt 350 m². Vanwege de grootte van de horecavoorziening zullen er afspraken worden gemaakt over bevoorradingsleveringen en het opruimen van zwerfafval.

Voor detailhandelvevestigingen is een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² opgenomen, met uitzondering van zeven bestaande grotere detailhandelvevestigingen. Omdat binnen de detailhandel een schaalvergroting is waar te nemen kunnen grotere vestigingen wenselijk zijn in verband met het goed economisch functioneren van een winkel. Daarom kan het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen voor het toestaan van een vestiging met een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m². Op alle gronden met de bestemming "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C) mogen in totaal maximaal twee nieuwe vestigingen een bruto vloeroppervlak van maximaal 600 m² hebben. Daarnaast is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen voor het toestaan van een supermarktvestiging van 1.000 m². De horecagelegenheden, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het winkelconcentratiegebied mogen maximaal 150 m² groot zijn, met uitzondering van zeven bestaande grotere vestigingen.

5.2 Woongebied

De bebouwing in het deel van de Dapperbuurt buiten de hierboven genoemde winkelstraten is in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel bestemd als "Woningen". Het gaat in de bestaande situatie echter niet om een monofunctioneel woongebied. Ook voorzieningen zoals kleinschalige bedrijven en/of kantoren, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden komen in de bestaande situatie voor. Deze niet-woonfuncties zijn medebepalend voor de levendigheid in de buurt. De menging van wonen en niet-woonfuncties wordt in het beleid van diverse overheden als wenselijk aangemerkt. Om de verschillende niet-woonfuncties in het woongebied te behouden zijn de bestaande vestigingen op de plankaart aangegeven met een nadere aanduiding "niet-woonfuncties". In de voorschriften is bepaald dat het souterrain en/of op de eerste bouwlaag (begane grond) van de gronden met een dergelijke nadere aanduiding uitsluitend mogen worden gebruikt voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) en opslagruimte voor markt- en/of winkelbenodigdheden. Woningen in het souterrain en/of de eerste bouwlaag zijn daardoor niet toegestaan ter plaatse van panden met een nadere aanduiding "niet-woonfuncties".

Om een verplaatsing van een bestaande niet-woonfunctie naar een locatie waar geen niet-woonfunctie is toegestaan mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een nieuwe nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart toe te voegen. Voorwaarde daarbij is dat de nadere aanduiding "niet-woonfuncties" ter plaatse van de huidige, te verplaatsen niet-woonfunctie van de plankaart wordt geschrapt. Om akoestische redenen is het in bepaalde gevallen niet mogelijk om ter plaatse van een huidige niet-woonfunctie een woning te realiseren. De wijzigingsbevoegdheid heeft daarom geen betrekking hebben op deze adressen.

Een uitbreiding van het aantal niet-woonfuncties (bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) en opslagruimte voor markt- en/of winkelbenodigdheden) wordt, mede gelet op het beleid van het stadsdeel, wenselijk geacht. Voorkomen dient echter te worden dat door het aantal niet-woonfuncties het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. In het bestemmingsplan is daarom rekening gehouden met een

geringe toename van maximaal drie vestigingen per straat voor wat betreft de Linnaeusstraat, Pontanusstraat en Wijtenbachstraat en maximaal twee vestigingen voor wat betreft de overige woonstraten. De extra vestigingen per straat kunnen in het souterrain en/of de eerste bouwlaag worden gerealiseerd waar momenteel woningen aanwezig zijn.

De vestigingen van niet-woonfuncties mogen niet meer dan 150 m² groot zijn, met uitzondering van de bestaande grotere vestigingen. Het dagelijks bestuur is daarnaast bevoegd om vrijstelling te verlenen ten behoeve van vestigingen van maximaal 300 m², mits er binnen de bestemming niet meer dan 5 vestigingen met een dergelijke grote zijn en de groei van een bedrijfsvestiging niet leidt tot ongewenste milieuhinder.

Ten aanzien van opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden geldt dat het, met uitzondering van reeds bestaande situaties, niet is toegestaan om meer dan drie naast elkaar gelegen panden te gebruiken ten behoeve van opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden. Op die manier wordt de vorming van een "blinde gevelwand" voorkomen.

In het woongebied komen ook horecavestigingen voor. Horeca zorgt voor levendigheid maar kan daarentegen in bepaalde gevallen ook tot overlast leiden. Horecavestigingen (waaronder ook hotels) zijn in dit bestemmingsplan toegestaan conform de bestaande situatie en op adresniveau vastgelegd door middel van een nadere aanduiding op de plankaart. Uitbreiding van de bestaande horecavestigingen is hiermee niet mogelijk binnen het woongebied. Verplaatsing van horecavestigingen is alleen mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde daarbij is dat het aantal horecavestigingen in het woongebied niet toeneemt en er naar het oordeel van het stadsdeel ter plaatse van de nieuwe horecavestiging geen sprake zal zijn van overlast voor omliggende woningen. In het bestemmingsplan is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het toegestane gebruik als horeca voor een bepaald pand te schrappen indien het gebruik als horeca langer dan een jaar is beëindigd.

Ter plaatse van de bestaande horecavestigingen is, naast een horeca-aanduiding, ook een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart aangegeven. Dat betekent dat het gebruik van het souterrain en/of de eerste bouwlaag als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) en opslagruimte voor markt- en/of winkelbenodigdheden ook is toegestaan. Het gebruik van het souterrain en/of de eerste bouwlaag ten behoeve van woningen is hier niet toegestaan.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

In de bestaande situatie is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals het ambulante centrum "De Meren" aan de Domselaerstraat en het stadsdeelkantoor aan de Linnaeusstraat. Deze gebouwen zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx). Omdat het stadsdeelkantoor in de toekomst zal verhuizen naar het Polderweggebied, zijn in het pand aan de Linnaeusstraat naast maatschappelijke voorzieningen ook andere functies toegestaan. De realisatie van nieuwe woningen, horeca, kantoren en hotelvoorzieningen wordt op deze locatie planologisch aanvaardbaar geacht en in dit bestemmingsplan daarom mogelijk gemaakt.

De meeste van de toegestane functies in het stadsdeelkantoor waren reeds volgens het geldende bestemmingsplan "Burgerziekenhuisterrein" toegestaan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden de functies winkel, atelier en stadsdeelkantoor niet langer toegestaan in het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6. Daarentegen worden hotels wel toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. Het hotelbeleid van de centrale stad is namelijk gericht op een aanzienlijke uitbreiding van de hotelcapaciteit. Daarbij wordt het ingezette beleid van spreiding over de stad voortgezet door hotelontwikkeling buiten de binnenstad te stimuleren. Gezien de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de relatieve nabijheid van het centrum is een hotelfunctie op de locatie Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 niet bezwaarlijk.

5.4 Binnenterreinen

De Dapperbuurt bestaat voor een groot deel uit gestapelde woningen in een gesloten bouwblok. De binnenterreinen bestaan voor het grootste deel uit tuinen. Achter veel panden zijn bij de bouw of in een later stadium uitbouwen gerealiseerd. De bestaande uitbouwen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de "hoofdbestemming", dat wil zeggen binnen de bestemming "Woningen" (W) of

binnen de bestemming "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C). De aangegeven bouwhoogte correspondeert met de bestaande situatie.

In de Woningwet is bepaald dat uitbouwen aan woningen binnen bepaalde grenzen (zoals bouwhoogte, diepte en oppervlakte) zijn toegestaan, zonder dat daar een bouwvergunning voor nodig is. De bouwwerken kunnen, voor zover deze vergunningsvrij zijn, niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

Voor uitbouwen aan woningen met een grotere omvang dan in de Woningwet is beschreven, is wel een bouwvergunning nodig. In dit bestemmingsplan zijn uitbouwen over meerdere bouwlagen na vrijstelling toegestaan en in de voorschriften is aangegeven welke omvang deze uitbouwen mogen hebben. De basis voor de bestemmingsplanregeling is de beleidsnotitie "Uitgebouwd?" waarin randvoorwaarden voor uitbouwen zijn opgenomen. Het Dagelijks Bestuur is tevens bevoegd om nadere eisen te stellen aan de omvang en situering van de uitbouwen over meerdere lagen met als doel om nadelige gevolgen voor de daglichttoetreding en bezonning van omliggende gebouwen en tuinen aan de achterzijde te voorkomen. De nadere eisen dienen wel te passen binnen de strekking van de beleidsnotitie "Uitgebouwd?" (zie bijlage 1).

Ten behoeve van het goed functioneren van winkels zijn aan- en uitbouwen bij winkels, ter plaatse van het winkelconcentratiegebied toegestaan. Hierdoor wordt het mogelijk om het winkelvloeroppervlak te verruimen. De tuinen achter de bebouwing met de bestemming "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C) zijn in dit kader voorzien van een nadere aanduiding "uitbouw toegestaan" (de ruitjesarcering op de plankaart).

5.5 Dakopbouwen en dakterrassen

In dit bestemmingsplan is het onder een aantal voorwaarden toegestaan om een dakopbouw of een dakterras te realiseren. In de begripsbepalingen (artikel 1) is aangegeven dat de oppervlakte van een dakopbouw maximaal 50% van de oppervlakte van de direct daaronder gelegen bouwlaag mag zijn.

Een dakopbouw of dakterras is alleen toegestaan nadat het dagelijks bestuur hiervoor vrijstelling heeft verleend. Hierbij is het dagelijks bestuur bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en omvang van het dakterras of de dakopbouw, met als doel te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor de lichtinval en bezonning van omliggende woningen en met als doel te voorkomen dat de dakopbouwen/dakterrassen zichtbaar zijn vanaf de overkant van de straat (aan de voorzijde). Hiermee wordt aangesloten op de bovengenoemde beleidsnotitie "Uitgebouwd?" (zie bijlage 1).

5.6 Ongewenste functies

Een aantal in de bestaande situatie aanwezige voorzieningen past niet goed binnen het karakter van een winkelgebied c.q. een woongebied. Het gaat hier om onder meer om discotheken, geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen. Deze functies zijn daarom niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Als uitzondering hierop zijn bestaande vestingen wel toegestaan, met als randvoorwaarde dat er geen nieuwe vestingen bij mogen komen. Na permanent vertrek van een bestaande vestiging mag er geen nieuwe voor in de plaats komen. De precieze werking van deze regeling wordt beschreven in hoofdstuk 6.

Overigens geldt voor het woongebied dat ter plaatse van ongewenste functies ook een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" is aangegeven. Daardoor is het gebruik van het souterrain en/of de eerste bouwlaag als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) en opslagruimte voor markt- en/of winkelbenodigdheden ook toegestaan. Het gebruik van het souterrain en/of de eerste bouwlaag ten behoeve van woningen is niet toegestaan.

6. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

6.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de plankaart (onderdeel I), de profielen (onderdeel II), de voorschriften (onderdeel III) en de toelichting.

6.2 Opbouw voorschriften

In onderdeel III (voorschriften) zijn per bestemming regels gegeven. Daarnaast gelden er regels die voor het gehele plangebied van kracht zijn.

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

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

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

6.3 Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit een doeleindenomschrijving (lid 1), waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het kan wenselijk zijn om in sommige gevallen bepaalde functies expliciet te verbieden, omdat deze te veel hinder veroorzaken of niet passen binnen het beleid van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Daarbij gaat het om o.a. prostitutiebedrijven, seksinrichtingen, automatenhallen en ligplaatsen voor diverse schepen. Dergelijke functies zijn in dit bestemmingsplan gemotiveerd verboden.

6.4 Toelichting per artikel

A. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

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

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Voor het meten op de kaart geldt dat wordt gemeten in hele meters. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het gemiddeld aangrenzend straatpeil, met uitzondering van de bouwhoogtes van bouwwerken in tuinen en de spoordijk. Bij bouwwerken in tuinen wordt gemeten ten opzichte van het peil van de tuin waarin het bouwwerk wordt geplaatst en bij bouwwerken op de spoordijk wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

Het bruto vloeroppervlak wordt gemeten door de oppervlakte van de verschillende bouwlagen bij elkaar op te tellen. Balkons en galerijen worden niet meegerekend bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak, eventuele kelders en souterrains wel.

Het bebouwingspercentage wordt bepaald door de projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak. Voor tuinen geldt een bebouwingspercentage per tuin in plaats van per bestemmingsvlak. Het bebouwingspercentage heeft uitsluitend betrekking op de bouwwerken waar een bouwvergunning voor

nodig is en dus in het bestemmingsplan worden geregeld. Vergunningsvrije bouwwerken, zoals aangegeven in de Woningwet, kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld en worden daarom niet meegeteld bij het bebouwingspercentage.

B. Voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3. "Woningen" (W)

Voor de bestemming "Woningen" (W) is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor woningen met de daarbij behorende bergingen en andere nevenruimten, en voor ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen. Uitzondering hierop zijn de gronden met een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart (zie uitleg in de volgende alinea). In artikel 1 van de voorschriften (begripsbepalingen) is bepaald dat bij huisgebonden beroepen de woonfunctie overheerst. De woning dient daarom voor minimaal 50% te worden gebruikt ten behoeve van de functie wonen. Bij huisgebonden beroepen gaat het betreft om zogenaamde vrije beroepen aan huis, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan (Rechtbank Haarlem, 13 maart 2002, nr. AWB 02-338 en 02-333). Daarnaast zijn aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die gezien hun aard en omvang geen afbreuk doen en ondergeschikt zijn aan het woongebruik en geen hinder opleveren voor de woonsituatie. De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen.

In het eerste lid is verder bepaald dat in het souterrain en/of de eerste bouwlaag van woongebouwen uitsluitend niet-woonfuncties zijn toegestaan indien op de plankaart een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" is aangegeven. Volgens artikel 1 van de voorschriften worden onder niet-woonfuncties bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde maatschappelijke voorzieningen) en opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden verstaan. In het souterrain en/of de eerste bouwlaag van panden met een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" zijn geen woningen toegestaan. Functies als horeca, telefoonerinrichtingen en geldwisselkantoren zijn alleen toegestaan indien deze functies als zodanig op de plankaart staan aangeduid (zie uitleg in de volgende alinea's).

Om een verplaatsing van een niet-woonfunctie naar een locatie mogelijk te maken waar geen niet-woonfunctie is toegestaan kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid in lid 10 sub c een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart worden toegevoegd. Voorwaarde daarbij is dat de nadere aanduiding "niet-woonfuncties" ter plaatse van de te verplaatsen niet-woonfunctie van de plankaart wordt geschrapt. Vanwege akoestische redenen is een verplaatsing van een huidige niet-woonfunctie niet mogelijk ter plaatse van de in lid 10 sub c genoemde adressen. De nadere aanduiding "niet-woonfuncties" kan derhalve niet worden geschrapt ter plaatse van deze adressen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid neemt het Dagelijks Bestuur het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht, alsmede de procedure in artikel 18 van de voorschriften.

Ten aanzien van horeca is het beleid erop gericht de bestaande situatie te bevriezen en geen extra vestigingen toe te staan. Horeca I en II (zoals beschreven in artikel 1) zijn binnen de bestemming "Woningen" (W) alleen toegestaan in de eerste bouwlaag van panden die op de plankaart met een nadere aanduiding "horeca toegestaan" zijn aangegeven. Horeca III (zoals beschreven in artikel 1) is alleen toegestaan indien er een nadere aanduiding "horeca III toegestaan" op de plankaart staat aangegeven, waarbij het gehele pand als horeca III mag worden gebruikt.

Door middel van de wijzigingsbevoegdheid in lid 10 sub a kan na permanente beëindiging van het gebruik als horeca het bestemmingsplan worden gewijzigd, zodat ter plaatse geen nieuwe horecavestigingen meer zijn toegestaan. Daarnaast kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid in lid 10 sub b verplaatsing of vervanging van een bestaande horecavestiging mogelijk worden gemaakt door toevoeging van een nadere aanduiding "horeca toegestaan" of horeca III toegestaan" op de plankaart. Voorwaarde daarbij is wel dat de nadere aanduiding van de te verlaten locatie wordt verwijderd en er naar het oordeel van het dagelijks bestuur geen sprake zal zijn van overlast voor de omliggende woningen als gevolg van de nieuwe horecavestiging. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid neemt het Dagelijks Bestuur het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht, alsmede de procedure in artikel 18 van de voorschriften.

Zoals in paragraaf 5.6 is beschreven zijn telefoneerinrichtingen en geldwisselkantoren niet wenselijk in de woonomgeving. Om recht te doen aan de bestaande situatie zijn de bestaande vestigingen positief bestemd. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid in lid 11 is het dagelijks bestuur bevoegd om lid 1 te wijzigen voor wat betreft de adressen waar telefoneerinrichtingen en geldwisselkantoren zijn toegestaan, zodat een dergelijke vestiging ter plaatse niet meer is toegestaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleid van het stadsdeel om deze functies zoveel mogelijk te weren uit woongebieden. Het dagelijks bestuur mag uitsluitend toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid indien het desbetreffende gebruik minimaal een jaar beëindigd is. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid neemt het Dagelijks Bestuur het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht, alsmede de procedure in artikel 18 van de voorschriften.

Voor horeca I, II en III, telefoneerinrichtingen en geldwisselkantoren geldt dat er tevens een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart staat aangegeven. Naast horeca I en II, horeca III, telefoneerinrichtingen of geldwisselkantoren is daardoor ook het gebruik als bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde maatschappelijke voorzieningen) en opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden toegestaan.

Ter plaatse van Domselaerstraat 8 t/m 118 en Zeeburgerdijk 25 en 25a zijn niet-woonfuncties gemengd met woningen gerealiseerd in alle bouwlagen. Het bestaande gebruik als bedrijfsverzamelgebied waarin ook gewoond kan worden, is in dit bestemmingsplan als uitzondering toegestaan.

In de gebouwen die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" (+p) zijn ook inpandige parkeervoorzieningen in het souterrain en/of de eerste bouwlaag toegestaan. Het gaat hier om de bestaande parkeervoorzieningen in de bestaande woningblokken.

In het tweede lid is bepaald dat alleen voor het in lid 1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd. Daarbij dient het bepaalde in artikel 13 in acht te worden genomen. Conform dat artikel is ter bescherming van de waterkering voor bepaalde bouwwerkzaamheden een vrijstelling noodzakelijk.

In het derde lid is in sub a. geregeld dat de bouwhoogte, en in voorkomende gevallen de goothoogte van woningen niet hoger mogen zijn dan hetgeen op de plankaart voor de bestemming "Woningen" (W) staat aangegeven. Hiermee is tevens bepaald dat wanneer er op de plankaart zowel een bouwhoogte als een goothoogte is weergegeven, woningen met een kap uitgerust dienen te worden, tenzij niet hoger dan de maximum goothoogte wordt gebouwd. In artikel 1 (begripsbepalingen) is het begrip "kap" gedefinieerd. De woningen waarvoor alleen een maximum bouwhoogte op de plankaart is weergegeven hebben geen kap. In sub b. van lid 3 is bepaald dat vestigingen van niet-woonfuncties (zoals bedoeld in lid 1 onder b.) een maximaal bruto vloeroppervlak van 150 m² per vestiging mogen hebben. Dit b.v.o. komt overeen met de bestaande situatie. Enkele vestigingen hebben echter een groter b.v.o. Deze grotere vestigingen zijn als uitzondering toegestaan in lid 3 onder c. Doordat deze uitzonderingen op straatniveau zijn vastgelegd is een verhuizing van een grotere vestiging binnen een straat toegestaan.

Omdat een beperkte groei van het aantal niet-woonfuncties wenselijk wordt geacht is in lid 4 geregeld dat naast het bestaande aantal vestigingen (vastgelegd door middel van een nadere aanduiding "niet-woonfuncties" op de plankaart) per straat een aantal extra vestigingen niet-woonfuncties zijn toegestaan. Het gaat daarbij om maximaal 3 extra vestigingen per straat voor de Linnaeusstraat, Pontanusstraat en Wijtenbachstraat. Voor de overige straten geldt dat er maximaal twee extra vestigingen per straat zijn toegestaan. De extra vestigingen van niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan in het souterrain en/of de eerste bouwlaag en de vestiging mag niet groter zijn dan 150 m² per vestiging.

Om akoestische redenen is in lid 5 vastgelegd dat op een aantal adressen geen woning in de begane grondlaag toegestaan. Deze adressen worden momenteel gebruikt als parkeervoorziening.

Indien de eerste bouwlaag van naast elkaar gelegen panden worden gebruikt als opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden kunnen er zogenaamde "blinde gevelwanden" ontstaan. Om dit te voorkomen is in lid 6 bepaald dat opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden alleen is toegestaan indien daardoor niet meer dan drie naast elkaar gelegen panden ten behoeve van opslagruimte worden gebruikt. Er is daarbij een uitzondering gemaakt voor de adressen waar al meer dan drie naast elkaar gelegen panden worden gebruikt als opslagruimte.

Op een aantal plekken zijn onder de woningen openbaar toegankelijke doorgangen gemaakt, welke de toegang tot het binnenterrein vormen. Om te zorgen dat deze doorgangen niet worden bebouwd is lid 7 opgenomen. Daarin is geregeld dat tot aan de vloer van de tweede bouwlaag (1^e verdieping) niet mag worden gebouwd. De voor de hogere bebouwing noodzakelijke ondersteuningsconstructies zijn wel toegestaan.

In het achtste lid staat aangegeven dat het dagelijks bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een dakterras of een dakopbouw ten behoeve van een woning. De vrijstelling mag worden verleend indien de bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart, voor dakterrassen met ten hoogste 1,5 meter wordt overschreden. Voor dakopbouwen geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag worden overschreden. Hierbij is het dagelijks bestuur bevoegd om nadere eisen te stellen aan de omvang en situering van het dakterras en de dakopbouw. ten behoeve van het zicht en lichtinval/bezonnig.

In lid 9 is bepaald dat het dagelijks bestuur vrijstelling kan verlenen voor het toestaan van vestigingen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m². Voorwaarde is wel dat er in de hele bestemming "Woningen" (W) maximaal vijf vestigingen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m² zijn toegestaan. Eventuele bestaande bedrijven die na verlening van vrijstelling mogen uitbreiden mogen daarbij door de groei in omvang niet tot categorie III van de Staat van Inrichtingen gaan behoren. Dergelijke bedrijven zijn namelijk niet toegestaan in het plangebied.

Artikel 4. "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C)

Voor de bestemming "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C) is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming voor wat de eerste bouwlaag betreft mogen worden gebruikt voor detailhandel. Deze functie is overal binnen de gronden met deze bestemming op de begane grond toegestaan. Detailhandel en dienstverlening is conform de bestaande situatie tevens op enkele adressen toegestaan op de tweede bouwlaag. Deze adressen zijn in het voorschrift aangegeven. Op de tweede en bovengelige bouwlagen zijn overal woningen toegestaan.

Niet elk pand wordt in de bestaande situatie gebruikt voor detailhandel. Op diverse locaties zijn horecavestigingen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden gevestigd. Ook zijn mengvormen tussen een bedrijf en detailhandel aanwezig. Deze functies zijn in beginsel wenselijk binnen het winkelconcentratiegebied. Uitgangspunt is dat het aantal vestigingen per straat niet toeneemt om te voorkomen dat de winkelfunctie verdrongen wordt. In het voorschrift is daarom per straat een maximum aantal vestigingen van deze functies opgenomen, conform de bestaande situatie. Hierdoor is uitwisseling van vestigingen tussen twee panden per straat mogelijk.

Op het adres 1^e Van Swindenstraat 371-375/ Dapperstraat 57 is het gebruik van de tweede bouwlaag als horeca toegestaan.

Op enkele adressen wordt de begane grond gebruik ten behoeve van wonen. Dit gebruik wordt positief bestemd. Na permanente beëindiging van het gebruik mag het dagelijks bestuur het plan wijzigen zodat er geen nieuwe woning meer terug kan komen. De ruimte komt dan vrij voor bijvoorbeeld een detailhandelsvestiging. De maatschappelijke voorziening ter plaatse van de Dapperstraat 151-155/Commelinstraat 67 is conform de bestaande situatie toegestaan.

Inpandige parkeervoorzieningen zijn conform de bestaande situatie door middel van de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" op de plankaart weergegeven.

Telefooninrichtingen en geldwisselkantoren zijn niet gewenst binnen het winkelconcentratiegebied. Zie de tekst hierover in paragraaf 5.6. Om recht te doen aan de bestaande situatie zijn de bestaande vestigingen wel positief bestemd. Na permanente beëindiging van dit gebruik is het dagelijks bestuur bevoegd om het plan te wijzigen zodat geen nieuwe vestigingen meer zijn toegestaan.

In het tweede lid is bepaald dat alleen voor het in lid 1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd.

In het derde lid is in sub a. geregeld dat de bouwhoogte, en in voorkomende gevallen de goothoogte van woningen niet hoger mogen zijn dan hetgeen op de plankaart is aangegeven. Hiermee is tevens bepaald dat wanneer er op de plankaart zowel een bouwhoogte als een goothoogte is weergegeven, woningen met een kap uitgerust dienen te worden, tenzij niet hoger dan de maximum goothoogte wordt gebouwd. In artikel 1 (begripsbepalingen) is het begrip "kap" gedefinieerd. De woningen waarvoor alleen een maximum bouwhoogte op de plankaart is weergegeven hebben geen kap.

In sub b. van lid 3 is bepaald dat voor winkels een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per geldt. De meeste winkels hebben een bruto vloeroppervlak kleiner dan 300 m². De winkels met een groter bruto vloeroppervlak dan 300 m² zijn onder sub c uitgezonderd. Deze winkels zijn niet op adresniveau vastgelegd maar wel in aantal gemaximeerd, zodat een grote winkel kan verhuizen naar een ander pand met dezelfde bestemming. In sub d van lid 3 is bepaald dat voor horeca, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m² per vestiging geldt. De meeste vestigingen voldoen aan dit maximum. Een aantal vestigingen is groter en deze zijn daarom in sub e uitgezonderd. Deze grotere vestigingen zijn op straatniveau vastgelegd, zodat verhuizing van de grote vestigingen binnen dezelfde straat mogelijk is.

In lid 4 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in lid 1 onder e het maximum aantal horecavestigingen binnen het als "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C) bestemde gebied met maximaal twee extra vestigingen mag worden uitgebreid. Daarbij dient het bepaalde in lid 3 onder d in acht te worden genomen.

Indien de eerste bouwlaag van naast elkaar gelegen panden worden gebruikt als opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden kunnen er zogenaamde "blinde gevelwanden" ontstaan. Om dit te voorkomen is in lid 5 bepaald dat opslagruimte voor markt- en winkelbenodigdheden alleen is toegestaan indien daardoor niet meer dan twee naast elkaar gelegen panden als opslagruimte worden gebruikt.

In het zesde lid staat aangegeven dat het dagelijks bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een dakterras of een dakopbouw ten behoeve van een woning. De vrijstelling mag worden verleend indien de bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart, voor dakterrassen met ten hoogste 1,5 meter wordt overschreden. Voor dakopbouwen geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag worden overschreden. Hierbij is het dagelijks bestuur bevoegd om nadere eisen te stellen aan de omvang en situering van het dakterras en de dakopbouw. ten behoeve van het zicht en lichtinval/bezoning.

In lid 7 is bepaald dat het dagelijks bestuur vrijstelling kan verlenen voor het toestaan van vestigingen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 600 m². Voorwaarde is wel dat er in de hele bestemming "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C) maximaal twee vestigingen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 600 m² zijn toegestaan.

Het dagelijks bestuur is conform lid 8 bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het toestaan van één supermarkt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m². De vrijstelling heeft betrekking op een reeds volgens lid 3 onder c toegestane vestiging.

In lid 9 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is om lid 1 te wijzigen voor wat betreft de adressen waar op de begane grond woningen, telefooninrichtingen en geldwisselkantoren zijn toegestaan, zodat een eventuele nieuwe vestiging niet meer is toegestaan. Hiermee wordt voor wat betreft de woning invulling gegeven aan het beleid van het stadsdeel om de begane grond van de panden binnen het winkelconcentratiegebied zoveel mogelijk voor detailhandel te bestemmen. Voor wat betreft de telefooninrichtingen en geldwisselkantoren wordt invulling gegeven aan het beleid van het stadsdeel om deze functies te weren ter plaatse van de winkelstraten, zodat het aaneengesloten winkelfront zo min mogelijk wordt onderbroken. Het dagelijks bestuur mag uitsluitend toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid indien het desbetreffende gebruik minimaal een jaar beëindigd is. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid neemt het Dagelijks Bestuur het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht, alsmede de procedure in artikel 18 van de voorschriften.

Artikel 5. "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx)

Voor de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx) is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Volgens de definitie in artikel 1 zijn dit "overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde recreatieve voorzieningen als bedoeld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (Staatsblad 540 van 26 juli 1994)". De delen die onbebouwd blijven mogen worden ingericht als tuinen, erven,

groenvoorzieningen, openbare ruimte en nutsvoorzieningen. Inpandige danwel ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten zijn alleen toegestaan op de gronden waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. Ten aanzien van de gebouwde parkeervoorziening bij Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 geldt dat binnen deze gehele ondergrondse gebouwde parkeervoorziening maximaal 20 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

In de huidige situatie is een aantal panden met de bestemming “maatschappelijke voorzieningen” deels in gebruik voor een andere functie. Deze uitzonderingen zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd:

- ter plaatse van de Linnaeusstraat 35F wordt een deel van het gebouw in de bestaande situatie gebruikt als kantoor.
- voor het huidige stadsdeelkantoor aan de Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 wordt de mogelijkheid voorzien tot een nieuwe functionele invulling. Naast maatschappelijke voorzieningen worden hier ook de functies wonen, horeca, winkels en hotelvoorzieningen aanvaardbaar geacht. Bij het pand wordt een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan, om daarmee de parkeerdruk op straat te verminderen.
- het café aan de Commelinstraat 67 loopt door onder de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”.

In het tweede lid is bepaald dat alleen voor het in lid 1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd.

In het derde lid is bepaald dat op de gronden met deze bestemming de bouwhoogte van gebouwen niet hoger mag zijn dan hetgeen op de plankaart voor de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx) staat aangegeven.

In lid 4 is bepaald dat, in afwijking van de bepalingen van lid 1 en 2, ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “geen geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan”, geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bepaald in de Wet geluidhinder) zijn toegestaan. Het betreft hier bestaande niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse zijn om akoestische redenen geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan.

In het vijfde lid is bepaald dat in afwijking van de leden 1, 2 en 3 één ondergrondse gebouwde parkeervoorziening met bijbehorende in- en uitrit is toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart. De ondergrondse parkeervoorziening mag slechts worden gerealiseerd ten dienste van de functies die op het adres Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 zijn toegestaan (maatschappelijke voorzieningen, woningen, bedrijven, kantoren en horeca I, II en III). Voor de ondergrondse parkeervoorziening geldt dat er maximaal 20 parkeerplaatsen zijn toegestaan. In- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse gebouwde parkeervoorziening zijn alleen toegestaan aan de zijde van de nadere aanduiding “ondergrondse parkeervoorziening”, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “ingang parkeervoorziening” (Oetewalerstraat).

Op een aantal plekken zijn onder de gebouwen openbaar toegankelijke doorgangen gemaakt, welke de toegang tot het binnenterrein vormen. Om te zorgen dat deze doorgangen niet worden bebouwd is lid 6 opgenomen. Daarin is geregeld dat tot aan de vloer van de tweede bouwlaag (1^e verdieping) niet mag worden gebouwd. De voor de hogere bebouwing noodzakelijke ondersteuningsconstructies zijn wel toegestaan.

Artikel 6. “Nutsvoorzieningen” (Mn)

De bestaande nutsgebouwtjes (elektriciteitshuisjes, etc) zijn bestemd als “nutsvoorzieningen”. De maximum bouwhoogte is gesteld op 5 meter.

Artikel 7. “Tuinen” (T)

Voor de bestemming “Tuinen” (T) is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voetpaden. In een aantal tuinen wordt in de huidige situatie (legaal) geparkeerd. Alleen de tuinen waar dit het geval is zijn op de plankaart voorzien van de nadere aanduiding “parkeervoorzieningen toegestaan” (+p).

In het tweede lid is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het in lid 1 toegestane gebruik.

In lid drie is onder a geregeld dat binnen de bestemming "Tuinen" (T) maximaal 5% van een tuin mag worden bebouwd. In sub b van lid 3 is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

In het vierde lid is geregeld dat ter plaatse van de nadere aanduiding "uitbouw toegestaan" een uitbouw over één bouwlaag mag worden gerealiseerd. De uitbouw dient wel direct aan de achtergevel van het aangrenzende gebouw te worden gerealiseerd.

In lid 5 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een uitbouw over meerdere bouwlagen. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van de uitbouw, dit om eventuele nadelige gevolgen voor daglichttoetreding en bezonning voor de belendende woningen en tuinen zoveel mogelijk te voorkomen.

In lid 6 is bepaald dat het dak van de in de leden 4 en 5 toegestane uitbouwen mag worden gebruikt als dakterras. De bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden overschreden, zodat daktoegangen en hekwerken gebouwd kunnen worden. Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan de plek en de omvang van het dakterras en de bebouwing, om te voorkomen dat de bezonning van de aangrenzende tuinen teveel verslechtert.

Artikel 8. "Groenvoorzieningen" (G)

Voor de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) is in het eerste lid onder sub a tot en met c geregeld dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, voet- en fietspaden en voor water- en oever voorzieningen. In het tweede lid is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het via lid 1 toegestane gebruik.

In lid 3 onder a. is bepaald dat maximaal 2% van de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) mag worden bebouwd. In sub b van lid drie is geregeld dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 10 meter is.

De beoogde parkeerkelder onder het pand aan de Linneausstraat 89 loopt door tot in de groenvoorziening aan de achterzijde van het gebouw. Dit is door middel van een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven. Voor de ondergrondse parkeervoorziening geldt dat binnen de gehele ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bij Linneausstraat 89 / Domselaerstraat 6 maximaal 20 parkeerplaatsen zijn toegestaan. In- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan aan de zijde van de nadere aanduiding "ondergrondse parkeervoorziening", daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ingang parkeervoorziening".

Artikel 9. "Spoorweg en spoorweginrichtingen" (Vrs)

Voor de bestemming "Spoorweg en spoorweginrichtingen" (Vrs) is in het eerste lid geregeld dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor spoorwegvoorzieningen, bouwwerken ten behoeve van spoorwegvoorzieningen, groenvoorzieningen en geluidswerende voorzieningen. In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het in lid 1 toegestane gebruik.

In lid 3 is bepaald dat maximaal 25% van de gronden met de bestemming "Spoorwegvoorzieningen" (Vrs) mag worden bebouwd ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor gebouwen geldt dat in totaal niet meer dan een bruto vloeroppervlak van 100 m² gerealiseerd mag worden. Dit komt overeen met de bestaande situatie. De maximum bouwhoogte voor gebouwen is gesteld op 4 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf. De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gesteld op 12 meter. Indien het bouwwerk is gelegen op de spoordijk wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

Artikel 10. "Openbare ruimte" (Vo)

Voor de bestemming "Openbare ruimte" (Vo) is in het eerste lid onder a en b bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor openbare ruimte en pleinen. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor straatmeubilair en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. In het tweede lid is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd voor het toegelaten gebruik.

In lid 3 is onder a. bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal 5% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In sub b. van lid 3 is bepaald dat bouwwerken (zoals lichtmasten) een maximum bouwhoogte van 10 meter dienen te hebben.

Artikel 11. "Verkeersareaal" (Va)

Voor de bestemming "Verkeersareaal" (Va) is in het eerste lid onder a tot en met c bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen, openbare ruimte en groenvoorzieningen. Voor wat betreft de toegestane groenvoorzieningen wordt verwezen naar hetgeen is toegestaan binnen de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" (G). In sub d is bepaald dat tramvoorzieningen zijn toegestaan, daar waar dat met een nadere aanduiding op de kaart staat aangegeven. De betreffende nadere aanduiding is ingetekend voor de trambaan op de Mauritskade-Zeeburgerdijk, Linnaeusstraat en Wijtenbachstraat. Tramvoorzieningen zijn gedefinieerd in artikel 1 (begripsomschrijvingen). In sub e is bepaald dat daar waar dat met een nadere aanduiding is aangegeven tevens een (dagelijkse) markt met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. De nadere aanduiding is aangegeven voor de Dapperstraat/het Dapperplein.

In het tweede lid is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd voor het toegelaten gebruik. In lid 3 is onder a. bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal 5% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In sub b. van lid 3 is bepaald dat bouwwerken (zoals lichtmasten) een maximum bouwhoogte van 10 meter mogen hebben.

In lid 4 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is om nadere eisen te stellen aan de opstelling en situering van de hierboven genoemde markt, met als doel de begaanbaarheid van de trottoirs te waarborgen.

De beoogde parkeerkelder onder het pand aan de Linnaeusstraat 89 loopt door onder het pleintje aan de voorzijde van het gebouw en de zijkant van het pand. Dit is met een arcering op de plankaart aangegeven. Voor de ondergrondse parkeervoorziening geldt dat binnen de gehele ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bij Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 maximaal 20 parkeerplaatsen zijn toegestaan. In- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan aan de zijde van de nadere aanduiding "ondergrondse parkeervoorziening", daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ingang parkeervoorziening".

Artikel 12 "Waterweg/gracht" (Vw)

Voor de bestemming "Waterweg/gracht" (Vw) is in het eerste lid onder sub a en b. bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden, vaarwater, oevervoorzieningen en landhoofden. In sub c. van lid 1 is bepaald dat de gronden met deze bestemming tevens mogen worden gebruikt voor bruggen en verkeersareaal indien dit door middel van een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven.

In het tweede lid is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het via lid 1 toegestane gebruik.

In lid 3 is onder a bepaald dat maximaal 2% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In sub b van lid 3 is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze bestemming een bouwhoogte van maximaal 6 meter dienen te hebben.

In het vierde lid is bepaald dat het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, pleziervaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen alsmede het dempen van water worden aangemerkt als verboden gebruik.

Artikel 13 "Waterkering (dubbelbestemming)"

De gronden met de bestemming "Waterkering (dubbelbestemming)" zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterhuishouding. De gronden zijn ingevolge lid 2 mede bestemd voor de overige, op de plankaart, weergegeven bestemmingen. In lid 3 is bepaald dat bouwwerken niet zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Waterkering (dubbelbestemming)". Uitzondering zijn de bij de waterkering en waterhuishouding behorende bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Ook is het toegestaan om ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken te plegen die ingevolge de medebestemming zijn toegestaan. De bestaande oppervlakte van de bouwwerken mag daarbij niet worden vergroot of veranderd.

In lid 4 is een vrijstellingsbevoegdheid voor DB opgenomen voor het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de medebestemming. Daarbij geldt dat het bepaalde in de medebestemming van toepassing is en dat het oprichten van bouwwerken slechts is toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder(s) (Waternet).

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen

Artikel 14 Toegelaten bedrijven

In dit artikel is onder sub a en b vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etcetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 2 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing verloopt. Hier wordt verder volstaan met op te merken dat (behoudens vrijstelling door het Dagelijks Bestuur) slechts bedrijven vallend onder categorie I en II zijn toegestaan, omdat overwegend van een woonomgeving sprake is. Bedrijven aan huis zijn slechts toegestaan als deze vallen onder categorie I. Het betreft bedrijven die relatief weinig hinder veroorzaken en een vloeroppervlak hebben dat veelal kleiner zal zijn dan 150 m².

In lid 3 van het artikel is bepaald dat het Dagelijks Bestuur vrijstelling kan verlenen voor het toestaan voor een bedrijf die:

- a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur;
- b. in de Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur.

Artikel 15 Toegelaten overschrijdingen

In dit artikel is bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak ten behoeve van de in sub a., b. en c. genoemde elementen als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Artikel 16. Algemene gebruiksbepalingen

In dit artikel is geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt het gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutiebedrijven, telefooninrichtingen en geldwisselkantoren voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen al elders in de stad gevestigd zijn en de verwachting is dat een dergelijk gebruik in dit plangebied, welke voornamelijk een woonfunctie heeft, voor ongewenste overlast zal zorgen. Uitzondering hierop zijn de op grond van artikel 3 lid 1 onder j. en k. en artikel 4 lid 1 onder j. en k. toegestane telefooninrichtingen en geldwisselkantoren.

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

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

Artikel 17. Algemene vrijstellingen

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

Artikel 18. Wijzigingsprocedure

In dit artikel is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het ontwerp-wijzigingsplan vier weken ter inzage legt, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Tevens is bepaald dat het gestelde in artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is. Dat houdt in dat het wijzigingsplan geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft indien dit in het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan aan de orde is gesteld en er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het wijzigingsplan.

Artikel 19 Overgangsbepalingen

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

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

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

Artikel 20 Strafbepaling

In dit artikel wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit het lid 2 onder b van het artikel "Overgangsbepalingen" en lid 1 van het artikel "Algemene gebruiksbeepalingen" wordt beschouwd als een strafbaar feit. Sommige andere artikelen bevatten leden met verbodsbepalingen. In deze leden wordt dan verwezen naar de genoemde twee leden van de artikelen "Overgangsbepalingen" en "Algemene gebruiksbeepalingen". Daarom geldt ook het overtreden van de voorschriften uit de verwijzende leden als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.

7. Randvoorwaarden

7.1 Akoestische aspecten

7.1.1 Verkeerslawaaï

De Dapperbuurt valt buiten de geluidszone voor autosnelwegen. In en rond het plangebied is wel een aantal 50 km/u wegen aanwezig. Het betreft de Mauritskade - Zeeburgerdijk, de Pontanusstraat, de Linnaeusstraat, de Wijtenbachstraat en de Sarphatistraat. De geluidszone voor 50 km/u wegen (2-baans) is volgens de Wet geluidhinder 200 meter. Hierdoor valt een groot deel van het plangebied binnen de geluidszones van de stedelijke wegen. In bijlage 3 zijn de indicatieve geluidszones van de verschillende 50 km/u wegen aangegeven.

De overige wegen in en nabij het plangebied zijn 30 km/u wegen en hoeven gezien de functie en aard van de wegen niet akoestisch te worden onderzocht.

Er dient akoestisch onderzoek te worden verricht indien er ten opzichte van de bestaande situatie nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt en deze locaties binnen de geluidszone van één van de bovengenoemde 50 km/u wegen vallen. Onder meer woningen, scholen en bepaalde medische voorzieningen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Voor woningen geldt een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A). Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden en onvoldoende geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, zal een akoestische procedure moeten worden doorlopen om hogere grenswaarden te laten vaststellen door de Gemeenteraad van Amsterdam.

Het bestemmingsplan maakt alleen functiewijzigingen van bestaande panden mogelijk. Daarover is het volgende te melden:

- Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6: het voormalige Burgerziekenhuis ligt binnen de geluidszone van de Linnaeusstraat en de Wijtenbachstraat. Het pand wordt momenteel gebruikt voor een niet-geluidsgevoelige bestemming. Aangezien in dit bestemmingsplan zowel niet-geluidsgevoelige als geluidsgevoelige bestemmingen (zoals scholen of woningen) mogelijk worden gemaakt is akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï verricht.
- Uitwisseling van functies: in dit bestemmingsplan is de uitwisseling van functies op de begane grond door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt voor een deel van het plangebied. Dit betekent o.a. dat een bestaande niet-geluidsgevoelige functie op de begane grond, bijvoorbeeld een winkel, omgezet kan worden naar een woning. De omzetting van een niet-geluidsgevoelige functie naar een woning is alleen mogelijk ter plaatse van bestaande niet-geluidsgevoelige functies in de begane grondlaag van de als "Woningen" (W) bestemde bebouwing en na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voor deze locaties is akoestisch onderzoek gedaan.
- Vestiging nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen: in het bestemmingsplan is het mogelijk om op enkele locaties nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke functies als een school te vestigen. De vestiging van nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke functies is alleen mogelijk op locaties die in het bestemmingsplan zijn bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx) en waarbij op de plankaart geen nadere aanduiding "geen geluidsgevoelige bestemming toegestaan" is aangegeven. In de huidige situatie is op een aantal van deze locaties al reeds een geluidsgevoelige maatschappelijke functie gevestigd.

In september 2004 en in juni/juli 2005 zijn in opdracht van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer akoestische onderzoeken verricht door een gespecialiseerd extern bureau en dRO.

Uit de akoestische onderzoeken is gebleken dat de geluidsbelasting op een aantal locaties de voorkeurgrenswaarde (50 dB(A)) overschrijdt. In een aantal gevallen is er ook sprake van een overschrijding van de maximaal toelaatbare waarde waar ontheffing voor kan worden verleend (65 dB(A)). Voor deze laatst genoemde gevallen zijn geen maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting te verminderen dan wel te beperken of deze maatregelen leiden niet tot een geluidsbelasting onder de maximale ontheffingswaarde. In het bestemmingsplan is de vestiging van nieuwe geluidsgevoelige functies op deze locaties om die reden uitgesloten.

Om de nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk te maken is een ontheffingsprocedure doorlopen. Op 21 juni 2006 zijn door de gemeenteraad hogere geluidswaarden in het kader van bestemmingsplan Dapperbuurt vastgesteld. De akoestische onderzoeken zijn in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

Aanvullend onderzoek in relatie tot de parkeergarage van Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De Oetewalerstraat is bovendien een 30 km/zone en alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer.

7.1.2 Industrielawaai

Het plangebied valt buiten de geluidszones voor Industrielawaai. Een onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet aan de orde.

7.1.3 Spoorweglawaai

Het plangebied wordt begrensd door de spoorweg tussen de stations Centraal Station en Amstel. Voor deze spoorweg geldt een geluidszone, welke 500 meter breed is vanaf het baanvak tussen Centraal Station en Muiderpoort en 400 meter breed vanaf het baanvak tussen Muiderpoort en Amstel. Hierdoor ligt nagenoeg het gehele plangebied binnen de geluidszone voor spoorweglawaai. Binnen de geluidszone is akoestisch onderzoek voor geplande nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (o.a. woningen, scholen en medische voorzieningen) verplicht.

De voorkeurgrenswaarde voor spoorweglawaai bedraagt 57 dB(A) voor woningen en 55 dB(A) voor overige geluidsgevoelige bestemmingen. De maximaal ontheffingswaarde bedraagt 70 dB(A). Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden en onvoldoende geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, zal een akoestische procedure moeten worden doorlopen om hogere grenswaarden te laten vaststellen door de Gemeenteraad van Amsterdam.

De mogelijk gemaakte functiewijzigingen (zie subparagraaf 7.1.1) zijn in februari 2005 is in opdracht van stadsdeel Oost/Watergraafsmere door een gespecialiseerd extern bureau akoestisch onderzoek verricht.

Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een aantal locaties de voorkeurgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting is in alle gevallen wel lager dan de maximaal toelaatbare waarde waar ontheffing voor kan worden verleend (70 dB(A)).

Net als bij het wegverkeer wordt om de nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk te maken een ontheffingsprocedure doorlopen. Deze zal zijn afgerond voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. De akoestische onderzoeken zijn in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

7.1.4. Vliegtuiglawaai

Het plangebied valt buiten de geluidszones van Schiphol (zie paragraaf 7.2)

7.2 Wet Luchtvaart

Vanaf 2003 is de Wet Luchtvaart van kracht. Deze wet heeft betrekking op milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, te weten het Luchthavenindelingbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting vanwege het luchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal. Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

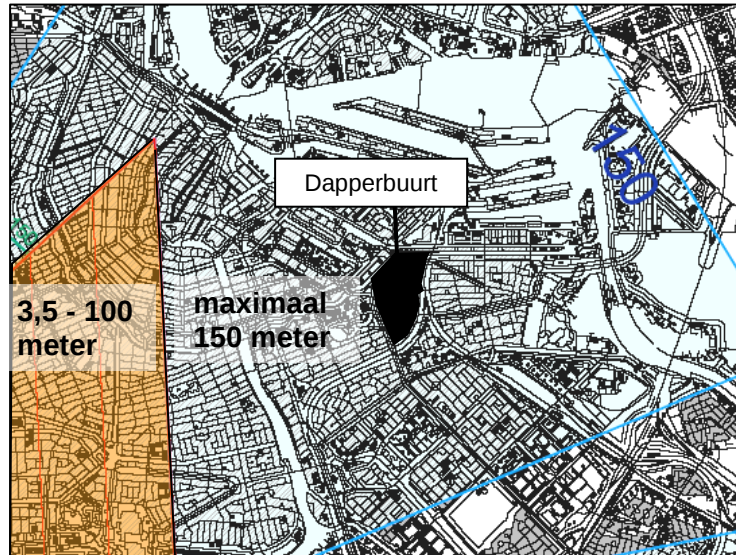
Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. De beperkingen hebben betrekking op:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;

c. toegestane functies (zoals woningen).

Ad. a Maximale bouwhoogte

Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 150 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (- 4 meter NAP). Een hogere bouwhoogte is alleen toegestaan met een ontheffing. In het bestemmingsplan Dapperbuurt zijn dergelijke hoogtes niet toegestaan.



Afbeelding: kaartbijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit: beperking in bouwhoogten

Ad. b Vogelaantrekkende functies

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

Ad. c Toegestane functies

In bepaalde gebieden rond Schiphol zijn op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. De Dapperbuurt valt buiten dit gebied.

7.3 Externe veiligheid en technische aspecten

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In of rond de Dapperbuurt zijn geen inrichtingen als genoemd in het BEVI. Onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Veiligheidszones gevaarlijke stoffenroutes spoor

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een Algemene Maatregel van Bestuur in voorbereiding, waarin met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vergelijkbare richtlijnen worden opgenomen. De baanvakken Centraal Station-Muiderpoort en Muiderpoort-Amstel zijn onderzoeksplchtig.

In januari 2005 is door AVIV, in opdracht van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk-Amstel, die ook langs de Dapperbuurt loopt ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005"). Het onderzoek is gebaseerd op de huidige vervoersgegevens. In het onderzoek is het volgende vermeld:

1. bij het spoorvak is geen contour aanwezig voor de grenswaarden van het plaatsgebonden risico;
2. het berekende groepsrisico is 100 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico ter hoogte van de Dapperbuurt niet worden overschreden. Gelet op de berekeningen van de huidige situatie kan ook voor de toekomstige situatie worden gesteld dat de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico ter hoogte van de Dapperbuurt niet worden overschreden, ook niet bij een toename van het spoorverkeer. In het bestemmingsplan worden in de nabijheid van het spoor geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Veiligheidszones gevaarlijke stoffenroutes weg

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is vooruitlopend op de nieuwe AmVB door het Ministerie van Verkeer & Waterstraat een risicokaart vervaardigd. Daarbij is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs Rijkswegen en provinciale wegen onderzocht. De 10^{-6} contour (grenswaarde voor het plaatsgebonden risico) rond de A10-zuid en A10-oost ligt ver buiten de Dapperbuurt. In de toelichting bij de risicoatlas is aangegeven dat het zogenaamde afwegingsgebied voor groepsrisico een zone van 200 meter rond de weg is. Gezien de afstand van de Dapperbuurt tot de A10 ligt het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Overige veiligheidszones

Volgens de Dienst Milieu- en bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam en N.V. Nederlandse Gasunie ligt het plangebied buiten de risicocontouren van transportleidingen van gevaarlijke stoffen (waaronder gas). Met dit bestemmingsplan worden dergelijke transportleidingen ook niet mogelijk gemaakt.

7.4 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. In dit besluit worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes (fijn stof) wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden.

In het Besluit Luchtkwaliteit is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in het Besluit Luchtkwaliteit opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Het bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Wel wordt in het bestemmingsplan uitwisseling van functies, een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de uitwisseling van functies geldt dat de mogelijke uitwisseling geen gevolgen heeft voor het aantal verkeersbewegingen. De mogelijke toename van het aantal niet-woonfuncties leidt niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen en heeft daardoor geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van de functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening geldt het volgende:

- Het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 heeft in zijn huidige situatie een functie welke kan worden omschreven als kantoor met baliefunctie. Deze baliefunctie kent een hoog aantal bezoekers per dag, namelijk 250 personen (bron: afdeling burgerzaken). Volgens de dienst Infrastructuur en Verkeer en Vervoer moet er bij een zeer ongunstige benadering van worden

uitgegaan dat dit leidt tot 50-100 autoverplaatsingen per dag. Gesteld kan worden dat het adres Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 in de huidige situatie de meest ongunstige functie voor wat betreft verkeersaantrekkende werking kent.

- Het stadsdeel voert een zeer restrictief beleid voor haar eigen personeel wat betreft het afgeven van parkeervergunningen. Vrijwel alle ambtenaren komen per fiets, het openbaar vervoer dan wel lopend.
- De nieuwe functies die in het bestemmingsplan Dapperbuurt op het adres Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 mogelijk worden gemaakt zullen naar verwachting minder mensen aantrekken dan een stadsdeelnkantoor. Bovendien kent de Linnaeusstraat een intensiteit van circa 14.000 auto's per dag. Het aandeel bezoekers van de nieuwe functie(s) op het totaal aantal autobewegingen van de Linnaeusstraat is in vergelijking daarbij zeer gering.

Verondersteld kan worden dat het aantal verkeersbewegingen na functiewijziging van het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 ten opzichte van de huidige situatie zal afnemen, ook na realisatie van een parkeergarage met maximaal 20 parkeerplekken. Door de afname van het aantal verkeersbewegingen is het niet waarschijnlijk dat de voorgenomen functiewijziging leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate. Doordat de activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan verkeersbewegingen zal er geen significante wijziging in de luchtkwaliteit zijn. De nieuwe functies voor het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 en de bouw van een parkeergarage met maximaal 20 parkeerplekken voldoen daarmee aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 artikel 7 lid sub a. Aangezien de rest van het plangebied conform de bestaande situatie is bestemd kan aangenomen worden dat als gevolg van het bestemmingsplan geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal optreden.

7.5 Bodem

In opdracht van het stadsdeel heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. te Amsterdam een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het binnenterrein van Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 te Amsterdam (d.d. 15 augustus 2005).

Het uitgevoerde onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

Noordelijk terreindeel

- er zijn geen waarnemingen gedaan die op de (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks en andere bodembedreigende activiteiten kunnen duiden;
- er is geen asbestverdacht materiaal aan het maaiveld waargenomen;
- de bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met diverse parameters;
- de ondergrond is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse parameters.

Zuidelijk terreindeel

- er zijn geen waarnemingen gedaan die op de (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks of andere bodembedreigende activiteiten kunnen duiden;
- er is geen asbestverdacht materiaal aan het maaiveld waargenomen;
- de bovengrond is niet verontreinigd met de parameters waarop geanalyseerd is;
- de sterk puinhoudende bodemlaag (funderingslaag) is ten hoogste licht verontreinigd met diverse parameters;
- de ondergrond is matig verontreinigd met diverse zware metalen.

Grondwater

- het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen en/of chroom.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de ondergrond matig tot sterk verontreinigd is met enkele zware metalen. Formeel gezien geven de aangetoonde gehalten aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Volgens het onderzoek zijn de aangetoonde verontreinigingen in de ondergrond te relateren aan een oud-stedelijke ophooglaag. Aanvullend onderzoek naar de omvang van de verontreiniging wordt derhalve niet zinvol geacht. Waarschijnlijk is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming. Gezien de diepte van voorkomen, het verspreidingskarakter (immobiel) en de gemeten concentraties worden sanerende maatregelen in de huidige situatie niet nodig geacht.

Voor het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening zal in de grond gegraven dienen te worden. De grond die bij het afgraven vrijkomt zal conform het Bouwstoffenbesluit moeten worden afgevoerd. Aangezien deze grond matig tot sterk verontreinigd is zal het afvoeren van de grond in overleg met de Grondbank Amsterdam plaatsvinden. In de gemeente zijn voorzieningen aanwezig waar verontreinigde grond naar toe kan worden afgevoerd.

Een eventuele sanering van de grond is voor rekening van de initiatiefnemer. Gelet op de mate van verontreiniging is de verwachting dat een sanering financieel uitvoerbaar is.

Voor het overige geldt dat het bestemmingsplan alleen functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing mogelijk maakt en dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Bodemonderzoek is voor dergelijke situaties niet aan de orde.

7.6 Waterhuishouding en riolering

Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeentes en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. Naar aanleiding hiervan heeft de Amsterdamse Gemeenteraad, in het kader van het Waterplan Amsterdam, opdracht gegeven tot verdere uitwerking van de watertoets voor haar grondgebied.

De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als voldoende ruimte voor water, voldoende aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit, garanderen van veiligheid en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. De watertoets omvat het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen.

Het bestemmingplan voor de Dapperbuurt is conserverend van aard. Het N.V. Waternet heeft aangegeven dat voor een conserverend plan de watertoets alleen van toepassing is op zogenaamde vernieuwingsgebieden (sloop- en vernieuwingsprojecten). Zo dient o.a. bij een toename van het verharde oppervlak elders ruimte voor open water te worden gereserveerd en dient de grondwaterstand van eventuele nieuwbouwlocaties aan bepaalde normen te voldoen (daartoe dient de initiatiefnemer een grondwateronderzoek te verrichten).

In het plangebied zullen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Deze hebben echter geen betrekking op het toevoegen van nieuwe bebouwing maar op het wijzigen van de huidige functie van bestaande bebouwing (met uitzondering van de ondergrondse parkeergarage). Deze functiewijzigingen zullen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. Voor de ondergrondse parkeergarage geldt dat wordt uitgaan van een ondergrondse parkeergarage met een deklaag van minimaal 50 cm grond. Daardoor leidt de parkeergarage niet tot een toename van het areaal verhard oppervlak. Er is geen noodzaak het (ondergronds) gebouwde oppervlak te compenseren met extra oppervlaktewater.

Keur

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

Waterkering

In het plangebied is een primaire waterkering aanwezig. Deze waterkering is onderdeel van de scheiding tussen dijkkring 14 en 44. De waterkering loopt van de sluis 'De Dageraad' via de Zeeburgerdijk tot buiten het plangebied. Volgens informatie van DWR (inmiddels Waternet) dient de volledige wegbreedte van de Zeeburgerdijk en de grond tussen de weg en het Lozingskanaal als breedtestrook voor de waterkering te worden beschouwd. De bijbehorende veiligheidszone bedraagt 30 meter aan weerszijden van de rand van de waterkering. De waterkering met de bijbehorende veiligheidszone overlapt andere bestemmingen in het plangebied. De aanleg of aanpassing van activiteiten, voorzieningen en overig medegebruik die passen binnen de overige bestemmingen maar zijn gelegen binnen de waterkeringszone dienen getoetst te worden aan de keur van AGV.

De waterkering valt naast de keur van AGV ook onder de Wet op de Waterkering. Via deze wet is het 'oppertoezicht' aan deze waterkering neergelegd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het beheer van de waterkering is bij AGV neergelegd. Om deze waterkering te beschermen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen ter plaatse van de waterkering.

Riolering

Binnen het plangebied liggen twee soorten rioolstelsels: in de Wijtenbachstraat en het gebied ten noorden hiervan ligt een gescheiden stelsel, ten zuiden van de Wijtenbachstraat ligt een gemengd stelsel. Bij het eerste genoemde stelsel worden het vuilwater en het regenwater apart ingezameld waarbij het vuilwater afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuivering en het regenwater direct naar het oppervlaktewater. Bij het gemengde stelsel wordt zowel het vuil- als het regenwater verzameld in één leiding en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de desbetreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. Bij herinrichting van gebieden zal gekeken moeten worden of optimalisering van de afvoersystemen meegenomen kan worden, met inachtneming van bovengenoemde richtlijnen.

In een deel van het plangebied is polderriolering aanwezig. In deze gebieden ligt een diep gelegen polderriool, dat er mede voor zorgt dat regen- en grondwater van terreinen, die lager liggen dan de rest van de omgeving, afgevoerd wordt. Het overige rioolwater wordt soms via deze polderriolen afgevoerd, maar vaak ligt er in hetzelfde gebied ook een regulier rioolstelsel voor de afvoer van het overige rioolwater. Delen van het polderrioolstelsel liggen in particuliere binnentuinen en zijn in eigendom van deze particulieren.

In het plangebied gaat het om de polderrioleringsgebieden Oeterwalerpad en Zeeburgerdijk. Het gebied Oeterwalerpad wordt begrensd door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht, de Linnaeusstraat en de Domselaerstraat. In de uiterste noordwesthoek van het plangebied is polderrioleringsgebied Zeeburgerdijk gelegen. Het gebied Zeeburgerdijk bevindt zich in de Zeeburgerdijk, tussen de spoorlijn Amsterdam-Utrecht en de Roomtuintjes.

Het beleid van DWR is erop gericht deze gebieden indien mogelijk op te heffen door het maaiveld te verhogen, waardoor ont- en afwatering met een aparte polderriool niet meer noodzakelijk is. Mogelijkheden hiertoe doen zich doorgaans voor bij nieuwbouw in een dergelijk gebied. Bij een gedeeltelijke opheffing van een polderrioleringsgebied mag geen overlast optreden in het resterende gebied.

Ten aanzien van de ondergrondse parkeergarage geldt dat de afvoer van neerslag via de riolering onveranderd blijft.

Grondwater

De maaiveldhoogte rond het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 varieert in hoogte tussen NAP +0,20 m en NAP +0,60 m. Uit diverse boringen tot maximaal circa NAP -4,00 m rond het gebouw blijkt dat het terrein in verschillende fasen met tenminste +4,00 m is opgehoogd. Daaronder wordt het oorspronkelijke, slechter doorlatende maaiveld aangetroffen. De onderzijde van een te realiseren parkeergarage ligt op circa 3,50 meter onder maaiveld. Daarmee ligt deze in de ophooglaag en in het freatische grondwater.

Het freatische grondwater ligt volgens metingen nabij het gebouw op circa NAP -1,5 m. De vloer van de kruipruimte van het stadsdeel kantoor ligt op circa NAP -1,85 m. De kelder wordt sinds de herontwikkeling van het pand in 1991 bemalen. Het maaiveld in de Oetewalerstraat ligt op circa NAP -1,20 m. De Oetewalerstraat en omgeving is een restant van de oorspronkelijke polder. Het gebied wordt bemalen door polderriolering. Het gemaal ligt aan het Oetewalerpad, achter het perceel Linnaeusstraat 107. Het inslagpeil is NAP -3 m. In de Oetewalerstraat, aan de Zuidgevel van het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 ligt het polderriool op ca. NAP -2,50 tot -2,60 m.

Het verwachte verhang van het freatische grondwater is gericht naar de polderbemaling in de Oetewalerstraat.

Een aan te brengen parkeerkelder onder of naast het bestaande gebouw tot een diepte van circa NAP -3,0 m steekt 1,5 m in het freatische grondwater en zal de horizontale afstroming belemmeren. Bij de realisatie van een parkeerkelder voor, achter of geheel onder het gebouw is deze loodrecht

georiënteerd op de stroomrichting en zal beperkt invloed hebben op het grondwater. Met mitigerende maatregelen zijn de gevolgen verder te reduceren. Afhankelijk van de definitieve keuze moeten de mitigerende maatregelen worden uitgewerkt binnen de kaders van het bestemmingsplan. Toetsing moet plaatsvinden bij de beoordeling van de bouwaanvraag door Waternet (overeengekomen in de Keur).

7.7 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van soorten is in alle gebieden de Flora en Faunawet (2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten zoals genoemd in de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn en er zijn in het plangebied geen gebieden met een bijzondere natuurwaarde aanwezig (bron: Natuurwaardenkaart Amsterdam). Uitzondering hierop is het groen op een deel van het spoortalud tussen de Zeeburgerdijk en het perron van NS-station Muiderpoort.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte functiewijzigingen van bestaande panden hebben geen invloed op de aanwezige flora en fauna.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage zal er een Flora- en Faunatoets worden uitgevoerd. Dit om de werkzaamheden in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet uit te kunnen voeren. Mocht uit deze toets blijken dat ontheffing noodzakelijk is, dan zal deze worden aangevraagd.

7.8 Hoogbouw Effect Rapportage

Voor nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw) hoger dan 60 meter moet afhankelijk van de bouwhoogte van omliggende bebouwing, worden onderzocht of de voorgestelde hoogte aanvaardbaar is voor de omgeving. De onderzoeksresultaten worden samengevat in een Hoogbouweffectrapportage (HER). In het bestemmingsplan wordt voor het plangebied uitgegaan van lagere maximale bouwhoogten, derhalve is het uitvoeren van een HER niet nodig.

7.9 Monumenten en archeologie

Monumenten

In de Dapperbuurt is een tweetal gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft de toren van de voormalige kerk aan de Linnaeusstraat 35 en het hoekpand Wijtenbachstraat 5 – 7.

In de welstandsnota van het stadsdeel is de bebouwing van het voormalige Burgerziekenhuisterrein aangemerkt als orde 1: zeer monumentwaardig, met het potentieel om gemeentelijk of rijksmonument te worden.

Archeologie en andere cultuurhistorische waarden

Om cultuurhistorische waarden te beschermen heeft de provincie Noord Holland een Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld. Op deze kaart zijn alle nu nog aanwezige elementen en structuren aangewezen die een beeld geven van de bewoningsgeschiedenis en die een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van een gebied. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. In de gemeentelijke plannen moet onderbouwd worden aangegeven op welke wijze het cultureel erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft of wordt hersteld.

Het gebied waar stadsuitbreiding op basis van het plan Kalff heeft plaatsgevonden (inclusief de gehele Dapperbuurt) is aangewezen als historisch geografisch vlak van waarde terwijl de Singelgracht tot een archeologisch vlak van hoge waarde (centrumgebied) behoort.



Dapperbuurt

Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ten aanzien van historisch geografische vlakken (bron: <http://chw.noord-holland.nl>)

Opgemerkt dient te worden dat de Cultuurhistorische Waardenkaart voor Amsterdam slechts een globaal beeld geeft en dat per gebied een specifiek onderzoek nodig is in geval van bodemverstorende activiteiten zoals ontgroning. Door Bureau Monumenten en Archeologie is aangegeven dat in elk geval aan de noordzijde van de Dapperbuurt (rond de voormalige Zeeburger zeedijk) hoge archeologische waarden worden verwacht, die teruggaan tot de Middeleeuwen. Voor de gehele Dapperbuurt geldt dat archeologische waarden verwacht kunnen worden die verband houden met historische bebouwing in de oude Overamstelse Polder.

Er is geen aanleiding in dit stadium een verkennend archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan uit te voeren. Bij realisatie van de ondergrondse parkeergarage bij Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 en eventuele bouwplanvorming in de toekomst elders dient zorg gedragen te worden voor archeologische documentatie en (voor)onderzoek. In vooroverleg met Bureau Monumenten en Archeologie kan worden afgewogen welke maatregelen gewenst zijn in geval van ontgroning.

Het bestemmingsplan voor de Dapperbuurt is conserverend van aard. De bestaande structuur van de Dapperbuurt en het water van de Singelgracht blijven in de huidige hoedanigheid behouden.

7.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Binnen het plangebied fungeren de 50 km/u wegen Linnaeusstraat, Mauritskade-Zeeburgerdijk, Wijtenbachstraat en Pontanusstraat als ontsluitingsweg. De overige wegen zijn woonstraten.

In het bestemmingsplan wordt een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Het laden en lossen ten behoeve van de nieuwe functie(s) in het stadsdeelkantoor zal evenals in de huidige situatie moeten plaatsvinden aan de Domselaerstraat. De in- en uitrit van een parkeergarage zal gesitueerd worden aan de zijde van de Oetewalerstraat. Een entree vanaf de Linnaeusstraat is niet wenselijk gezien de verkeersdruk van deze straat en de ligging van het fietspad wat gevaarlijke situaties met zich mee kan brengen. Een entree in de Domselaerstraat is niet wenselijk vanwege de ruimte die hier is gereserveerd voor het laden en lossen ten behoeve van de functie(s) in het gebouw.

Parkeren

In de bestaande situatie vindt het parkeren hoofdzakelijk plaats in parkeervakken op straat. In een aantal gevallen zijn ook garageboxen aanwezig, vindt het parkeren plaats op eigen terrein of wordt er geparkeerd in een parkeergarage.

De huidige parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen in het plangebied zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet wegbestemd.

Het parkeren ten behoeve van het stadsdeelkantoor vindt in de bestaande situatie met name plaats op het voorterrein (8 niet-vrij toegankelijke parkeerplaatsen) en in de Oetewalerstraat en een deel van de Domselaerstraat. Een groot deel van deze parkeerplaatsen wordt ook gebruikt door andere functies zoals het bedrijfsverzamelgebouw en woningen. Om de parkeercapaciteit in het gebied te verbeteren

is in het nieuwe bestemmingsplan een parkeergarage bij Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 toegestaan met maximaal 20 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm van 1:250 m². Deze norm wordt vaker gebruikt als parkeernorm voor kantoren in een vergelijkbare omgeving. Met dit aantal denkt het stadsdeel tegemoet te kunnen komen aan de marktvraag zonder dat dit een negatief effect genereert op de omgeving.

Het maximum van 20 parkeerplekken is een vaststaand uitgangspunt. Indien het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 als bijvoorbeeld hotel zal worden gebruikt zal een wens van een ontwikkelaar naar meer parkeerplekken (meer vraag naar parkeerplekken wanneer het een zakelijk hotel betreft, minder plekken noodzakelijk voor een toeristisch hotel) niet mogelijk zijn.

8. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Eigendomsverhoudingen en financiële uitvoerbaarheid

8.1.1 *Eigendomsverhoudingen*

Bijna alle gronden zijn in eigendom van de gemeente Amsterdam. Een groot deel van de gronden bij de bebouwing is in erfpacht uitgegeven aan diverse woningbouwcorporaties, terwijl de overige gronden met bebouwing aan de pandeigenaren/huiseigenaren in erfpacht zijn uitgegeven. De openbare ruimtes zijn niet in erfpacht uitgegeven.

Ten aanzien van de gronden waarop het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 staat en het voorterrein en het gehele binnenterrein aan de achterzijde geldt dat deze in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam. Uitzondering hierop zijn de appartementencomplexen op het binnenterrein aan de zijde van de Oetewalerstraat.

8.1.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden gekeken naar de financiële haalbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. In het plangebied komen behalve de ondergrondse parkeervoorziening bij het huidige stadsdeelkantoor geen bouwlocaties voor. Het bestemmingsplan maakt alleen het wijzigen van enkele functies in reeds bestaande bebouwing mogelijk. Initiatiefnemers kunnen hieraan invulling geven en het is aannemelijk dat zij dat doen gezien de vraag naar vestigingsmogelijkheden voor niet-woonfuncties. Het mogelijk maken van het wijzigen van functies in bestaande bebouwing is niet dermate ingrijpend dat nader onderzoek dient te worden verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

Uit diverse aanbiedingen voor het huidige stadsdeelkantoor blijkt dat er behoefte is aan de mogelijkheid om een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Uit de aanbiedingen is af te leiden dat de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening minimaal kostenneutraal kan worden gerealiseerd. Aangenomen wordt dat het toestaan van een ondergrondse parkeervoorziening niet leidt tot planschade. In het geldende bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat in het gehele binnenterrein parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid ingeperkt.

8.2 Maatschappelijk overleg en inspraak

8.2.1 *Concept-ontwerp bestemmingsplan*

Het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft conform het voormalige artikel 6a van de WRO en de inspraakverordening van het stadsdeel van donderdag 23 december 2004 tot en met woensdag 19 januari 2005 ter inzage gelegen. Op woensdag 12 januari 2005 is een inspraakavond gehouden. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft een ieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen indienen. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. M. Clement namens Ahold Vastgoed bv;
2. K.K.G. Blijenberg;
3. R. Meyer;
4. S. Boersma;
5. B. van Gelder namens Vereniging Ouderen Advies Raad Oost/Watergraafsmeer.

De schriftelijk opmerkingen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

Ten aanzien van de beantwoording wordt opgemerkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan een amendement aangenomen is ten behoeve van de bescherming van diverse niet-woonfuncties in het plangebied. Dit amendement leidt op sommige onderdelen tot andere uitgangspunten dan waar in de onderstaande beantwoording van uit is gegaan.

1. M. Clement namens Ahold Vastgoed bv**1.1 Opmerking**

In het concept-ontwerp van het bestemmingsplan is het bruto vloeroppervlak voor een drietal winkelvevestigingen in de Eerste Van Swindenstraat op maximaal 700 m² per vestiging gesteld. Volgens inspreker heeft de huidige Albert Heijn supermarkt een bruto vloeroppervlak van 771 m².

Antwoord

Volgens gegevens van het stadsdeel heeft de supermarkt een grootte van iets meer dan 600 m². Het is daarom niet nodig om het bruto vloeroppervlak voor de supermarkt bij te stellen.

1.2 Opmerking

Inspreker geeft aan dat Ahold Vastgoed belangstelling heeft om de huidige Albert Heijn supermarkt uit te breiden indien zich daarvoor een mogelijkheid voordoet. Gevraagd wordt daarom in het bestemmingsplan een mogelijkheid tot vergroting van het bruto vloeroppervlak mogelijk te maken tot maximaal 1.000 m².

Antwoord

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een supermarktvestiging met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m².

2. K.K.G. Blijenberg**2.1 Opmerking**

Inspreker maakt bezwaar tegen het niet toestaan van horeca in het pand Mauritskade 66. Volgens inspreker is in het geldende bestemmingsplan een horecafunctie aan het pand toegekend en wordt het pand momenteel verhuurd aan een culturele instelling die tevens in geringe mate horeca-activiteiten pleegt. De momenteel gevestigde culturele instelling wordt door de inspreker wenselijk geacht voor zowel het pand als het stadsdeel. Inspreker vreest dat door de geringere bestemmingsplanmogelijkheden zowel de waarde van het pand als de huuropbrengsten lager zullen worden. Gepleit wordt daarom om horeca toe te staan in het pand Mauritskade 66.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan "Dapperbuurt", uitwerking 18 is het pand Mauritskade 66 bestemd als "Gebouwen ten behoeve van horeca, meergezinshuizen toegestaan" (Bh). Het pand mag als gevolg van deze geldende bestemming al worden gebruikt voor de functies horeca I, II en III en meergezinshuizen.

Naar aanleiding van de opmerking is dit punt nader bekeken en acht het stadsdeel een horecagelegenheid op Mauritskade 66 wel wenselijk. In het bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat horeca op dat adres is toegestaan.

2.2 Opmerking

Verzocht wordt om in de bestemming "Tuinen" een terras toe te staan ten behoeve van het pand Mauritskade 66.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan "Dapperbuurt", uitwerking 18 is de tuin bij het pand Mauritskade 66 bestemd als "Tuinen en erven 1" (T1). De tuin mag als gevolg van deze bestemming worden gebruikt voor tuinen en erven, met inbegrip van daarbij behorende voetpaden alsmede voor verkeersareaal. Het gebruik als terras is daarbij niet toegestaan. Horecaterrassen worden geregeld in de terrassenrichtlijn van het stadsdeel en niet in het bestemmingsplan.

3. R. Meyer**3.1 Opmerking**

Aangegeven wordt dat het volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is om het pand Reinwardtstraat 57 als bedrijfsruimte te gebruiken. Inspreker wenst deze mogelijkheid te behouden zodat het pand ook in de toekomst als bedrijfsruimte kan worden gebruikt.

Antwoord

Het pand Reinwardtstraat 57 is in het geldende bestemmingsplan "Dapperbuurt", uitwerking 5, 3^e herziening bestemd als "Winkels in begane grond, waarboven meergezinshuizen" (A4). De begane grondlaag van het pand mag als gevolg van deze bestemming worden gebruikt voor de functies winkels, horecabedrijven, ambacht- en baliebedrijven en bergingen ten behoeve van de bovengelegen woningen.

Het pand is gelegen in het winkelconcentratiegebied. Het beleid van het stadsdeel is erop gericht om de winkelfunctie in het winkelconcentratie-gebied zoveel mogelijk te versterken. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Woningen boven centrumvoorzieningen" is op de begane grond daarom uitsluitend het gebruik als detailhandel toegestaan. Alleen bestaande bedrijven, maatschappelijke voorzieningen of dienstverlening zijn daarbij toegestaan. Aangezien momenteel geen vestiging van een bedrijf, maatschappelijke voorziening of dienstverlening op het adres Reinwardtstraat 57 aanwezig is, is een bedrijfsvestiging ter plaatse niet mogelijk volgens het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om alsnog een bedrijfsfunctie aan het pand Reinwardtstraat 57 toe te kennen.

4. S. Boersma**4.1** Opmerking

Inspreker pleit voor het beperken van uitbouwen in de binnenterreinen, met name in delen van de tuinen tussen de Eerste en Tweede Van Swindenstraat. Door inspreker wordt verzocht om te investeren in de groene functie van de binnenterreinen en maatregelen te treffen die een groene functie bevorderen.

Antwoord

In het nieuwe bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen twee type uitbouwen: uitbouwen over één bouwlaag (bij winkels) en uitbouwen over meerdere bouwlagen (bij woningen).

De basis voor de bestemmingsplanregeling van de uitbouwen over meerdere bouwlagen is de beleidsnotitie "Uitgebouwd?". De uitbouwen over meerdere bouwlagen zijn in het nieuwe bestemmingsplan alleen na vrijstelling toegestaan, waarbij in de voorschriften is aangegeven welke omvang deze uitbouwen mogen hebben. De vrijstellingsmogelijkheid geldt voor alle tuinen, waarbij het Dagelijks Bestuur bevoegd is om nadere eisen te stellen aan de omvang en situering van de uitbouwen over meerdere lagen om zo nadelige gevolgen voor de daglichttoetreding en bezonning van omliggende gebouwen en tuinen aan de achterzijde te voorkomen. Door middel van deze bestemmingsplanregeling wordt aan bewoners de mogelijkheid geboden om de woning uit te breiden zonder dat het groene karakter van de binnenterreinen verloren gaat.

Naast de bovengenoemde uitbouwen bij woningen acht het stadsdeel aan- en uitbouwen bij winkels in het winkelconcentratiegebied aanvaardbaar. Door uitbouwen toe te staan wordt het mogelijk om het vloeroppervlak van een winkel te verruimen. Een dergelijke verruiming wordt noodzakelijk geacht voor het goed functioneren van de winkels in het winkelconcentratiegebied. De winkeluitbouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan geldt alleen voor de tuinen grenzend aan winkels in het winkelconcentratiegebied, zoals de Eerste Van Swindenstraat 4-48. In het geldende bestemmingsplan is het bebouwen van een deel van de tuinen achter winkels reeds toegestaan. In veel van deze tuinen is daarom al een uitbouw van een winkel aanwezig.

4.2 Opmerking

Inspreker vindt het onlogisch om groenvoorzieningen en tuinen toe te staan binnen de bestemmingen "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx) en "Nutsdoeleinden" (Mn).

Antwoord

Binnen de bestemmingen "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx) en "Nutsdoeleinden" (Mn) zijn groenvoorzieningen en tuinen toegestaan. Op die manier is een juist gebruik van de gronden mogelijk in geval dat een (deel van een) gebouw wordt gesloopt.

4.3 Opmerking

Gevraagd wordt welke concrete maatregelen het stadsdeel gaat treffen om het groen langs de Singelgracht en het spoortalud op te waarderen.

Antwoord

De concrete uitwerking van de maatregelen die worden genomen om het groen langs de Singelgracht en het spoortalud op te waardenen volgt nog. Het opwaarderen van de bedoelde groenstroken is mogelijk volgens het bestemmingsplan, maar de uitvoering kan niet door middel van een bestemmingsplan verplicht worden gesteld.

4.4 Opmerking

Door inspreker wordt verzocht om een uitbreiding van economische en maatschappelijke functies met een autoaantrekkende werking te beperken. Inspreker acht het niet wenselijk om extra autoverkeer aan te trekken of nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Volgens inspreker is de Dapperbuurt ook goed bereikbaar per openbaar vervoer en fiets.

Antwoord

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Dapperbuurt" is op diverse locaties een uitbreiding van niet-woonfuncties mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid ingeperkt doordat voor het grootste deel van het plangebied uitgegaan wordt van de bestaande situatie, waarbij per straat slechts een beperkte toename van het aantal vestigingen met niet-woonfuncties mogelijk wordt gemaakt. Uitbreiding van het aantal winkels buiten het winkelconcentratiegebied is zelfs helemaal niet mogelijk. Nieuwe bedrijven die volgens de bedrijvenlijst in de bijlage een hoge verkeersaantrekkende werking hebben zijn niet toegestaan.

Het maximale bruto vloeroppervlak per vestiging van een niet-woonfunctie is op maximaal 150 m² gesteld zodat er geen nieuwe grote vestigingen mogelijk zijn. Verwacht wordt dat de beperkt toegestane uitbreiding van het aantal niet-woonfuncties niet leidt tot veel extra autoverkeer en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

4.5 Opmerking

Geconstateerd wordt dat in het concept-ontwerp bestemmingsplan geen bepalingen over de gehanteerde parkeernormen zijn opgenomen.

Antwoord

In het nieuwe bestemmingsplan zijn inderdaad geen bepalingen met parkeernormen opgenomen. Een dergelijke bepaling is niet verplicht in geval van een beheersplan en er is geen aanleiding om parkeernormeringen op te nemen.

5. B. van Gelder namens Vereniging Ouderen Advies Raad Oost/Watergraafsmeer5.1 Opmerking

Inspreker acht het niet wenselijk om een nieuwe horecavestiging toe te staan op de begane grond van het pand Wijtenbachstraat 5-7. Volgens inspreker zijn in zowel de Wijtenbachstraat als de Linnaeusstraat al voldoende horecagelegenheden aanwezig. Door inspreker wordt gepleit om in plaats van horeca een dienstverlenend bedrijf op de begane grond van het pand Wijtenbachstraat 5-7 toe te staan. Voorgesteld wordt om vanwege het geringe aantal banken in Oost een Crediam-vestiging in het pand te vestigen. Een dergelijke vestiging zou volgens inspreker gelet op het armoedebeleid van het stadsdeel wenselijk zijn.

Antwoord

In zowel het geldende bestemmingsplan "Dapperbuurt", uitwerking 24 als het concept-ontwerp bestemmingsplan is de begane grondlaag van het pand Wijtenbachstraat 5-7 mede bestemd als horeca. Het stadsdeel vindt het wenselijk om hier op de begane grondlaag een horecavestiging mogelijk te maken vanwege de mogelijkheid van een terras op de hoek Wijtenbachstraat-Linnaeusstraat en het ontbreken van horeca in het Oosterpark.

In het concept-ontwerp bestemmingsplan geldt voor het pand Wijtenbachstraat 5-7 dat naast woningen of horeca ook het gebruik van de begane grondlaag als bedrijf, dienstverlening, kantoor of maatschappelijke voorziening is toegestaan. De door inspreker gewenste vestiging van een Crediam is dus mogelijk volgens het concept-ontwerp bestemmingsplan. Uit de opmerking van inspreker wordt niet duidelijk wat de ruimtelijke noodzaak is om het pand Wijtenbachstraat 5-7 uitsluitend voor een dienstverlenend bedrijf te bestemmen. De door inspreker gewenste vestiging zou namelijk ook elders in het plangebied kunnen komen. Overigens kan de vestiging van Crediam-vestiging niet worden afgedwongen middels een bestemmingsplan.

5.2 Opmerking

Inspreker stelt het op prijs dat het stadsdeel denkt aan de bouw van Wibos in de Wagenaarstraat. Voorgesteld wordt om ondanks de weerstand vanuit de buurt verder te gaan met de planontwikkeling voor Wibos maar daarbij tevens te kijken naar andere mogelijke oplossingen. Indien de Wibos uiteindelijk op de locatie van de voetbalkooi aan de Wagenaarstraat worden gerealiseerd acht inspreker het noodzakelijk om de huidige voetbalkooi te verplaatsen naar een goede alternatieve locatie.

Antwoord

Het stadsdeel vindt het gelet op de mogelijkheid om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen wenselijk om Wibos te realiseren in de Dapperbuurt. De Wibos zijn niet op de plankaart en in de voorschriften geregeld omdat de stedenbouwkundige planvorming nog niet definitief is. De ontwikkeling zal in de toekomst via een artikel 19 WRO procedure mogelijk worden gemaakt.

5.3 Opmerking

In aanvulling op de opmerking over andere mogelijke oplossingen voor Wibos wijst inspreker op de in het concept-ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om op bestaande gebouwen een extra woonlaag te plaatsen. Inspreker verwacht dat op die manier een respectabel aantal ouderenwoningen bijgebouwd zouden kunnen worden mits de fundering en constructie van een dergelijk gebouw dit toelaat, de woningen zijn gelegen nabij verzorgingshuis De Gooyer en indien er een (buiten)lift kan worden gebouwd. Ook wijst inspreker op de mogelijkheid om bestaande woningen voor ouderen toegankelijk te maken door het bouwen van liften. Inspreker geeft aan dat het toepassen van de genoemde opties leidt tot een aanpassing van de notitie "Uitgebouwd?".

Antwoord

De door inspreker bedoelde mogelijkheid om bovenop bestaande gebouwen een extra bouwlaag te plaatsen heeft betrekking op de vrijstellingsmogelijkheid voor een dakopbouw. Onder een dakopbouw wordt een uitbreiding van een bestaande woning verstaan, waarbij de uitbreiding slechts een deel van de ondergelegen bouwlaag beslaat. De vrijstellingsmogelijkheid is niet bedoeld om gebouwen te verhogen met een volledige verdieping.

Een volledige verdieping bovenop bestaande gebouwen is in veel gevallen niet wenselijk vanwege de nadelige gevolgen voor de daglichttoetreding en bezonning van gebouwen en tuinen. Bovendien zou het verhogen van gebouwen met een volledige bouwlaag in veel gevallen leiden tot een aantasting van het straatprofiel. De bouwhoogte van de gebouwen met een plat dak is in de meeste gevallen namelijk afgestemd op de breedte van de straat waardoor de meeste straten een zogenaamd vierkant straatprofiel hebben (zie ook toelichting van het bestemmingsplan).

Het plaatsen van liften is eventueel na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk volgens dit bestemmingsplan.

5.4 Opmerking

Inspreker is van mening dat de kinderboerderij op de huidige locatie aan de Tweede Van Swindenstraat behouden moet blijven omdat deze goed bereikbaar is voor de kinderen en ouderen in de buurt. Bij een eventuele verplaatsing naar het Oosterpark wordt het door inspreker wenselijk geacht om de kinderboerderij in combinatie met een theehuis aan de Linnaeusstraat te vestigen, tegenover de Muiderkerk. Door inspreker wordt opgemerkt dat deze locatie weliswaar is gelegen buiten het plangebied maar dat deze locatie bij een eventuele verplaatsing wel van belang is voor de Dapperbuurt. Door inspreker wordt aangegeven dat de voorgestelde locatie in het Oosterpark als bijkomend voordeel heeft dat het zicht op de spelende kinderen in de speeltuin achter het Tropenmuseum wordt verbeterd en de kinderboerderij/theehuis een aanvullende functie kan vervullen voor de speeltuin (zoals toiletten en verbandtrommel).

Antwoord

De stadsdeelraad heeft besloten om de Dapperhoeve te verplaatsen naar het Oosterpark, nabij hotel Arena.

5.5 Opmerking

Inspreker geeft aan dat de Wijtenbachstraat niet juist is weergegeven in de afbeelding van de stedenbouwkundige structuur in de toelichting.

Antwoord

De Wijtenbachstraat is inderdaad niet juist weergegeven in de bedoelde afbeelding. De afbeelding is daarom aangepast.

Op 12 januari 2005 is een inspraakavond georganiseerd over het concept-ontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling op het bestemmingsplan te reageren. De opmerkingen die zijn gemaakt tijdens de inspraakavond zijn weergegeven in bijlage 4. Voor zover opmerkingen niet tijdens de inspraakavond zijn beantwoord volgt hieronder een antwoord van het stadsdeel.

Inspreker 1 Dhr. Meyer

Tijdens de avond heeft de heer Meyer mondeling ingesproken. Omdat deze opmerkingen overeenkomen met de schriftelijke opmerkingen, wordt voor de beantwoording verwezen naar de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie onder B.

Inspreker 2 Mw. Rugaart

Mevrouw Rugaart merkt op dat de Wagenaarstraat 362 en Commelinstraat 296 niet zijn aangeduid als opslagruimte, terwijl deze adressen wel worden gebruikt voor opslag. Reactie stadsdeel: het is de bedoeling om alle bestaande opslagruimtes in het bestemmingsplan op te nemen. Het aantal opslagruimtes is naar aanleiding van de inspraak aangevuld en opgenomen in de voorschriften.

Inspreker 3

Inspreker geeft aan dat de Pieter Nieuwlandstraat 34B ook wordt gebruikt als opslagruimte. Reactie stadsdeel: het is de bedoeling om alle bestaande opslagruimtes in het bestemmingsplan op te nemen. Het aantal opslagruimtes is naar aanleiding van de inspraak aangevuld en opgenomen in de voorschriften.

Inspreker 4 Dhr. Levering namens Koopcentrum Dappermarkt

De heer Levering vindt dat voorkomen moet worden dat winkels worden weggeconcentreerd. Hij benadrukt dat het van belang is om een goed winkelbestand te hebben en dit dus ook te regelen in het bestemmingsplan. Verder vraagt hij zich af hoe met de visstal bij het pand Wijtenbachstraat 5-7 wordt omgegaan indien er een grand café in het gebouw komt. Reactie stadsdeel: het is niet toegestaan om branchering in een bestemmingsplan te regelen. Het bestemmingsplan kan alleen aangeven waar winkels zijn toegestaan en niet of de winkelruimte gebruikt moet worden door bijvoorbeeld een bakker of een slager. Het is momenteel niet bekend of de visstal bij het pand Wijtenbachstraat 5-7 blijft of verplaatst zal worden. Hierover vindt overleg plaats.

Inspreker 5 Mw. Hattema

Mevrouw Hattema vraagt in hoeverre een bestaand recht door middel van dit bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Zo behoort het pand Mauritskade 113 volgens het nieuwe bestemmingsplan niet tot het winkelconcentratiegebied terwijl in het geldende bestemmingsplan een winkel wel is toegestaan. Reactie stadsdeel: een bestaand recht kan in beginsel gewijzigd kan worden via een bestemmingsplan als daar een goede ruimtelijke motivatie voor is. Conform het stadsdeelbeleid zijn de bestaande winkels buiten het winkelconcentratiegebied toegestaan maar nieuwe winkelvestigingen zijn uitgesloten. Indien aangetoond kan worden dat deze verandering van bouwrecht financiële gevolgen heeft voor de betrokkene kan een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend.

Inspreker 6 Dhr. Krijnen

De heer Krijnen merkt op dat in de toelichting de term kleinschaligheid is genoemd. In het als "Woning boven centrumvoorzieningen" bestemde gebied zijn onder artikel 4 lid 3 sub c ook grotere vestigingen dan 300 m² toegestaan. Dhr. Krijnen vindt dergelijke oppervlaktes te groot om nog over kleinschaligheid te kunnen spreken. Kleinschaligheid is echter wel kenmerkend voor het karakter van de Dapperbuurt. Reactie stadsdeel: De in artikel 4 toegestane detailhandelvestigingen groter dan 300 m² hebben betrekking op bestaande winkels die groter zijn dan 300m². Deze vestigingen zijn positief bestemd. Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe grote vestigingen toe te staan. Publiekstrekkingen kunnen belangrijk zijn voor een winkelgebied en voor dergelijke vestigingen is meestal een groter vloeroppervlak nodig. Het stadsdeel wil de vestiging van dergelijke trekkers niet op voorhand uitsluiten.

Inspreker 7 Mw. Nobel

Mevrouw Nobel vraagt waarom de uitbreiding van het aantal ouderenwoningen (wibo's) ten koste moet gaan van de voetbalkooi aan de Wagenaarstraat. Er is in de Dapperbuurt nauwelijks speelplek en bovendien voldoet de voetbalkooi volgens mw. Nobel. Een uitbreiding van het aantal ouderenwoningen zou volgens haar in de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden zodat de voetbalkooi gespaard wordt. Ook omdat er plannen zijn om de kinderboerderij aan de Tweede van Swindenstraat te verplaatsen naar het Oosterpark. Op de plek van de kinderboerderij zou volgens mw. Nobel ook geen bebouwing moeten komen. Reactie stadsdeel: De bouw van wibo's in de Wagenaarstraat is kort in de toelichting genoemd. Het bebouwen van de locatie van de voetbalkooi is niet op de plankaart en in de voorschriften geregeld omdat de stedenbouwkundige planvorming nog niet definitief is. De ontwikkeling zal in de toekomst via een artikel 19 WRO procedure mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de Dapperhoeve is in dit bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. Eventuele bebouwing zal via een artikel 19 WRO procedure mogelijk worden gemaakt.

Inspreker 8 Mw. Boerlage

Mevrouw Boerlage noemt een aantal punten:

- a. Mw. Boerlage is een voorstander van de bouw van wibo's in de Dapperbuurt. Zij wijst op het belang van wibo's in de nabijheid van ouderenvoorzieningen zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Het is volgens mw. Boerlage daarom zinvol om na te denken over wibo's bij ouderencentrum De Gooyer. Zowel de belangen van jongeren als ouderen moeten volgens haar daarbij in ogenschouw worden genomen. Mw. Boerlage vindt het eerlijk dat het stadsdeel het mogelijke initiatief aan de Wagenaarstraat in de toelichting noemt en niet verzwijgt.
- b. Mw. Boerlage suggereert om de plangrens bij de kruising Linnaeusstraat-Mauritskade op te schuiven zodat het plantsoen voor het Tropenmuseum tot het plangebied Dapperbuurt behoort in plaats van het plangebied Oosterparkbuurt. Het plantsoen voor het Tropenmuseum is vanwege het geringe groen in de buurt belangrijk voor de Dapperbuurt. De Oosterparkbuurt heeft al groen in het plangebied in de vorm van het Oosterpark.
- c. Mw. Boerlage zou graag zien dat de beleidslijn van het stadsdeel om het groen te handhaven ook wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. De uitbreiding van het ambulante centrum De Meren is ook ten koste gegaan van groen en dit zou in de toekomst voorkomen moeten worden.
- d. Mw. Boerlage vindt dat de verschillende geluidszones in de Dapperbuurt moeten worden aangegeven op de plankaart zodat duidelijk is waar wat speelt.
- e. Mw. Boerlage vindt het verstandig om de Europese milieueisen ook op te nemen in het bestemmingsplan. Zij verwacht met name langs de Linnaeusstraat en de Wijtenbachstraat een overschrijding van de milieueisen.

Reactie stadsdeel:

- a. De bouw van wibo's in de Wagenaarstraat is kort in de toelichting genoemd. Het bebouwen van de locatie van de voetbalkooi is niet op de plankaart en in de voorschriften geregeld omdat de stedenbouwkundige planvorming nog niet definitief is. De ontwikkeling zal in de toekomst via een artikel 19 WRO procedure mogelijk worden gemaakt.
- b. Het is niet relevant of het plantsoen in het plangebied Dapperbuurt of het plangebied Oosterparkbuurt wordt opgenomen, het gaat om de bestemming die ter plaatse geldt. Volgens het huidige bestemmingsplan Oosterparkbuurt geldt ter plaatse van het plantsoen de bestemming "Verkeersareaal". Het plantsoen mag als gevolg van de bestemming worden gebruikt voor voetpaden, fietspaden, wegen, trambanen, bermen en plantsoenen. Voor de Oosterparkbuurt is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.
- c. In de toelichting van het bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van groen beschreven aan de hand van het groenstructuurplan. Binnen de bestemming "Verkeersareaal" is groen ook mogelijk. In dit bestemmingsplan is geen groen wegbestemd.
- d. Volgens de Wet geluidhinder hoeft alleen voor nieuwe geluidsgevoelige functies/bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht. Het gaat daarbij o.a. om de mogelijke functies voor het stadsdeelhokkantoor. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn beschreven in de toelichting.
- e. Met name als in het bestemmingsplan nieuwe gevoelige functies (zoals wonen) mogelijk worden gemaakt zal voor deze functies onderzoek moeten worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van milieueisen. In het kader van het bestemmingsplan Polderweggebied is onderzoek naar de Linnaeusstraat verricht waaruit is gebleken dat geen overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit plaatsvindt. Ook in het kader van het bestemmingsplan Dapperbuurt wordt nader onderzoek naar de luchtkwaliteit langs de Linnaeusstraat verricht.

Inspreker 9 Mw. Boeije

Mevrouw Boeije is voorstander van wibo's en een speelplek in de Dapperbuurt. Vanwege de overlast die mw. Boeije ondervindt als gevolg van de voetbalkooi zou zij graag zien dat deze verplaatst wordt zodat op de huidige locatie wibo's kunnen worden gerealiseerd. Reactie stadsdeel: De bouw van wibo's in de Wagenaarstraat is kort in de toelichting genoemd. Het bebouwen van de locatie van de voetbalkooi is niet op de plankaart en in de voorschriften geregeld omdat de stedenbouwkundige planvorming nog niet definitief is. De ontwikkeling zal in de toekomst via een artikel 19 WRO procedure mogelijk worden gemaakt.

Inspreker 10 Mw. Hattema

Mevrouw Hattema vraagt waarom de Mauritskade niet als winkelconcentratiegebied is aangemerkt. De Mauritskade vormt namelijk een entree van de Dapperbuurt en onderstreept tegelijkertijd de kleinschaligheid van de winkels. Reactie stadsdeel: Momenteel is er in de Dapperbuurt een overschot aan winkels (zogenaamde overbewinkeling). In de Ruimtelijke Economische Structuur-visie (vastgesteld op 5 juli 2004) is aangegeven waar de winkelfunctie wordt beschermd, zoals bijvoorbeeld de Dapperstraat. Het winkellint in de Dapperstraat moet niet te groot zijn vanwege de levensvatbaarheid van de winkels. Dit ook om te voorkomen dat andere niet gewenste functies zich in het winkellint gaan vestigen. De Mauritskade is daarom niet als winkelconcentratiegebied bestemd. Bestaande winkels zijn overigens ook toegestaan buiten het winkelconcentratiegebied. Pas als een dergelijke vestiging langer dan een jaar niet is gebruikt als winkel kan de winkelbestemming worden omgezet in een andere bestemming.

Inspreker 11 Mw. Rijnaard

Mevrouw Rijnaard wenst de hoeveelheid winkeltjes en de kleinschaligheid van deze winkeltjes te behouden omdat dit belangrijk is voor de sociale controle. Verder pleit zij ervoor om auto's op de Dapperstraat te ontmoedigen omdat het een wandelwinkelgebied is. Reactie stadsdeel: Het huidige aantal winkels en de kleinschaligheid van deze winkels is mogelijk binnen het bestemmingsplan. Het ontmoedigen van auto's op de Dapperstraat betreft een verkeersmaatregel die buiten de strekking van een bestemmingsplan valt.

Tijdens de avond heeft zowel mevrouw Van Gelder als de heer Levering mondeling ingesproken over de mogelijke horecavestiging in het pand Wijtenbachstraat 5-7. Omdat deze opmerkingen overeenkomen met de schriftelijke opmerkingen, wordt voor de beantwoording verwezen naar de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie onder B.

Inspreker 12 Dhr. Trakzel

De heer Trakzel constateert dat het onbebouwde erf van de kinderboerderij als openbare ruimte is bestemd terwijl deze grond wel bij de kinderboerderij hoort. Reactie stadsdeel: In het bestemmingsplan is de onbebouwde ruimte bij voorzieningen als openbare ruimte bestemd. Het bestemmingsplan doet niets af aan het eigendomsbezit.

Inspreker Dhr. Levering

De heer Levering adviseert om goed naar het onderzoek naar parkeervoorzieningen in de Dapperbuurt te kijken en (bewoners)parkeergarages onder de Pieter Vlamingsstraat en het NH-hotel mogelijk te maken. Reactie stadsdeel: Het bestemmingsplan geeft aan wat is toegestaan, ook ten aanzien van de openbare ruimte. Parkeerplaatsen zijn toegestaan, maar ondergrondse parkeergarages in de openbare ruimte zijn niet in dit bestemmingsplan geregeld. Dit kan alleen als er een concreet initiatief is waarbij de haalbaarheid voldoende is aangetoond. Ideeën voor een parkeergarage kunnen nog niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan omdat niet voldoende is aangetoond dat de garage daadwerkelijk gerealiseerd kan en mag worden. Indien dergelijke ideeën in de toekomst concreet worden kan eventueel via een artikel 19 WRO-procedure vrijstelling worden verleend.

Inspreker Mw. Beuvs

Mevrouw Beuvs vindt het jammer dat de voetbalkooi en de Dapperhoeve wellicht verplaatst worden terwijl ze allebei belangrijk zijn voor de Dapperbuurt. Wibo's zouden volgens haar ook in de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd in plaats van op open plekken. Verder pleit mevrouw Beuvs ervoor om minder koopwoningen te realiseren omdat deze woningen volgens haar nauwelijks verkocht worden en bovendien teveel autoverkeer aantrekken. Mevrouw. Beuvs vindt dat

in het bestemmingsplan ook zaken ten aanzien van de openbare ruimte zou moeten worden geregeld, zoals een parkeergarage. Reactie stadsdeel: Een bestemmingsplan kan niet regelen of een woning wordt gebouwd als koopwoning dan wel huurwoning. Ten aanzien van de opmerking over een parkeergarage wordt verwezen naar de bovenstaande reactie van het stadsdeel op de opmerking van de heer Levering.

8.2.2 1^e Versie ontwerp bestemmingsplan

De 1^e versie van het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van donderdag 29 december 2005 tot en met donderdag 9 februari 2006. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. De binnengekomen zienswijzen gaven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen, waardoor er sprake was van een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan. Het stadsdeel heeft vanwege de aard van de aanpassingen en in het kader van de zorgvuldigheid besloten om de aangepaste versie van het ontwerp opnieuw ter inzage te leggen. De zienswijzen op de 1^e versie van het ontwerp bestemmingsplan worden beschouwd als inspraakreactie. Tijdens de ter inzage legging van de aangepaste versie van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen op het aangepaste ontwerp bestemmingsplan.

In het navolgende wordt aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (1^e versie) zijn doorgevoerd.

Aanpassingen:

- Het adres Mauritskade 113 is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen in de adressenlijst voor detailhandel in de bestemming "Woningen" (W).
- Op het adres Wijtenbachstraat 30 is horeca III conform de bestaande situatie toegestaan.
- In het kader van informatievoorziening is in de waterparagraaf een toevoeging opgenomen over de verbodsbepalingen van de Keur.
- In de voorschriften is opgenomen dat de ondergrondse parkeervoorziening bij Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 maximaal 20 parkeerplaatsen mag bedragen. In- en uitritten zijn alleen toegestaan aan de zijde van de Domselaerstraat.
- In de toelichting is een motivering aangegeven voor de voorgenomen functiewijziging van het stadsdeelhok en de realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening. Deze motivering heeft ondermeer betrekking op luchtkwaliteit, verkeer en waterhuishouding.

8.3 Overleg ex artikel 10 BRO

Het concept ontwerp bestemmingsplan is aan de volgende (overheid)instanties gezonden in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro):

1. Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. Provincie Noord-Holland, Afdeling Economie, Milieu en Landbouw
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (APC)
4. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu- en bouwtoezicht (DMB)
5. Gemeente Amsterdam, Dienst Binnenwaterbeheer
6. Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV)
7. Gemeente Amsterdam, Waterleidingbedrijf
8. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-west
9. Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR), Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV)
10. VROM-inspectie, regio Noord-West
11. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland
12. Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf
13. Kamer van Koophandel en fabrieken Amsterdam
14. NUON, afdeling Assetmanagement
15. KPN Telecom, Netwerkdiensten
16. N.V. Nederlandse Gasunie
17. Rijksdienst voor de monumentenzorg
18. Gemeentelijk Vervoersbedrijf Amsterdam
19. NS Vastgoed
20. ProRail
21. Dagelijks Bestuur stadsdeel Oud-Zuid

22. Dagelijks Bestuur stadsdeel Zuideramstel
 23. Dagelijks Bestuur stadsdeel Zeeburg
 24. Dagelijks Bestuur stadsdeel Centrum
 25. Bureau Monumentenzorg & archeologie Amsterdam
- Voor overleg is het concept-ontwerp bestemmingsplan tevens toegestuurd aan:
1. Marktcommissie van de Dappermarkt
 2. Ondernemers- en winkeliersvereniging Dapperbuurt
 3. Marktoverleg commissie

Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. Er is een reactie ontvangen van de adressanten onder 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25. Er is geen reactie ontvangen van de adressanten onder 2, 5, 6, 12, 15, 18, 19 en 23.

De adressanten onder 5, 8, 16, 17, 19, 21, 22 en 24 hebben in hun reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp en geen opmerkingen te hebben.

De reactie van de adressanten onder 1, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 20 en 25 wordt hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel. Ten aanzien van de beantwoording wordt opgemerkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan een amendement aangenomen is ten behoeve van de bescherming van diverse niet-woonfuncties in het plangebied. Dit amendement leidt op sommige onderdelen tot andere uitgangspunten dan waar in de onderstaande beantwoording van uit is gegaan.

1. Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

1.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat het bestemmingsplan getoetst is aan het streekplan "Noord-Holland Zuid" en dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Antwoord

De opmerking geeft logischerwijs geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Opmerking

De adressant merkt op dat er geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. De adressant acht het noodzakelijk om aandacht te schenken aan het al dan niet voorkomen van beschermde diersoorten, mede gelet op de nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de brochure "Rekening houden met Habitatrichtlijnen in Noord-Holland" en de website van natuurloket.

Antwoord

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen hebben betrekking op functiewijzigingen van bestaande panden en niet op het mogelijk maken van nieuwe bebouwing. Om die reden is onderzoek naar flora & fauna niet aan de orde.

1.3 Opmerking

Door de adressant wordt aangegeven dat het maken van een watertoets als plicht geldt bij alle ruimtelijke plannen. Door DWR is geadviseerd om deze watertoets alleen voor sloop- en vernieuwingsprojecten te doen. De adressant acht het nodig om in het plan op de wateraspecten in te gaan in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen en de mogelijk daaruit voortvloeiende gevolgen. Verwezen wordt naar de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid.

Antwoord

In de waterparagraaf is het resultaat van het schriftelijke overleg met DWR weergegeven.

1.4 Opmerking

Adressant stelt vast dat het bestemmingsplan voor wat betreft externe veiligheid niet voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen omdat niet wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De adressant wijst daarbij op de locaties Wagenaarstraat en Linnaeusstraat/Domselaerstraat.

Antwoord

Inmiddels is door AVIV, in opdracht van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Amstel, die ook langs de Dapperbuurt loopt ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005"). Dat onderzoek is gebaseerd op de huidige vervoersgegevens. Uit het onderzoek blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in het plangebied niet worden overschreden.

1.5 Opmerking

De adressant acht het nodig voor de vaststelling van het bestemmingsplan nader onderzoek te verrichten in het kader van het Besluit luchtkwaliteit. Uit het nadere onderzoek moet blijken of de kwaliteitsnormen voor de componenten stikstofdioxide en zwevende deeltjes niet overschreden wordt en of aan de normen voor stikstofdioxide in 2010 en fijn stof in 2005 kan worden voldaan.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Wel wordt in het bestemmingsplan uitwisseling van functies, een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen significante gevolgen hebben ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit.

3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), namens Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam3.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat het bestemmingsplan getoetst is aan het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (2003) en dat het bestemmingsplan in dat verband geen aanleiding tot opmerkingen geeft.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Opmerking

In hoofdstuk 7.1 van de toelichting is aangegeven dat akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 en dat voor de Wibo's aan de Wagenaarstraat een akoestisch onderzoek door de initiatiefnemer zal worden verricht. Gewezen wordt op het ontbreken van een conclusie van het reeds uitgevoerd akoestisch onderzoek. Daarnaast wordt aangegeven dat een akoestisch onderzoek en een eventueel noodzakelijke hogere-waarden-procedure moet zijn afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Opgemerkt wordt dat voor de mogelijke omzetting van niet-woonfuncties in woningen ook een akoestisch onderzoek nodig is.

Antwoord

Het akoestisch onderzoek naar de mogelijke omzetting van niet-woonfuncties in woningen en de functiewijziging van Linnaeusstraat is uitgevoerd. De ontheffingsprocedures zullen zijn afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt aangevuld.

3.3 Opmerking

Opgemerkt wordt dat aan de noordkant van het plangebied een primaire waterkering met bijbehorende veiligheidszone aanwezig is.

Antwoord

De waterkering met bijbehorende veiligheidszones is naar aanleiding van de opmerking op de plankaart aangegeven.

3.4 Opmerking

Aangegeven wordt dat in het plan een toelichting op het parkeren en de daarbij gehanteerde normen ontbreekt. Dit is volgens adressant wel noodzakelijk in verband met het forse programma voorzieningen en de nabijheid van een NS-station.

Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan is aan de hand van het gemeentelijk locatiebeleid (ABC-beleid) ingegaan op het parkeren en de daarbij gehanteerde normen.

3.5 Opmerking

Adressant merkt op dat aangetoond dient te worden dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het besluit Luchtkwaliteit. Hieraan wordt voldaan indien het bestemmingsplan geen verkeersaantrekkende functies mogelijk maakt en er geen nieuwe bebouwing dichterbij de as van de weg kan worden gebouwd. Geadviseerd wordt om bestaande knelpunten in het plangebied in ieder geval te onderzoeken. Adressant wijst er tenslotte op dat er op 7 april 2005 een nieuwe wettelijke regeling in de Tweede Kamer wordt behandeld waardoor mogelijk op korte termijn anders met het aspect luchtkwaliteit kan worden omgegaan.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Wel wordt in het bestemmingsplan uitwisseling van functies, een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen significante gevolgen hebben ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit.

4. **Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB)**

De adressant geeft aan dat in september 2004 is geadviseerd over het bestemmingsplan Transvaalbuurt. Aangegeven wordt dat een aantal adviezen tevens gebruikt kunnen worden voor het bestemmingsplan Dapperbuurt. De opmerkingen uit het advies van 22 september 2004 die tevens van toepassing zouden kunnen zijn op het bestemmingsplan Dapperbuurt worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

4.1 Opmerking

Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan niet is aangegeven welke kwaliteitverbeterende projecten relevant zijn voor het plangebied. Het geven van aandacht hieraan kan een meerwaarde hebben.

Antwoord

De in de Dapperbuurt op stapel staande projecten en bouwinitiatieven zijn beschreven in paragraaf 3.3 van de toelichting. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

4.2 Opmerking

De adressant merkt op dat de bedrijvenlijst (Staat van Inrichtingen) verouderd is. Winkels, kantoren en IT bedrijven zijn bijvoorbeeld niet genoemd.

Antwoord

Door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht en de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan een actualisatie van de Staat van Inrichtingen. Onduidelijk is of in die actualisatie dergelijke bedrijven worden meegenomen. Tot het moment dat deze actualisatie is afgerond, wordt de huidige Staat van Inrichtingen zoals gebruikelijk in Amsterdam aangehouden.

4.3 Opmerking

Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan zou moeten worden vermeld welke bedrijven vallend onder de categorieën I en II van de Staat van inrichtingen niet wenselijk zijn in een woonbuurt.

Antwoord

De Staat van inrichtingen is een door de dienst Ruimtelijke Ordening en Milieudienst opgestelde (zo uitputtend mogelijke) lijst waarin milieuhinder van bedrijven is aangegeven. Daarbij zijn aspecten als gevaar, uitwerp milieuvreemde stoffen, geluidsoverlast en verkeersaantrekkende werking per bedrijf beoordeeld en voorzien van een cijfer 0 t/m 4 (0 = geen milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting). Bedrijven vallend binnen de categorieën I of II zijn toelaatbaar in een pand waar ook gewoond wordt. Op grond van het bestemmingsplan vindt op deze wijze een voorselectie plaats welke bedrijven toelaatbaar zijn in een woonbuurt. In het kader van de milieuvergunning wordt vervolgens getoetst of de feitelijke hinder bij een woning toelaatbaar is. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

- 4.4 Opmerking
Aangegeven wordt dat niet is vermeld welk percentage van de woning voor huisgebonden beroepen mag worden gebruikt.
Antwoord
In de definitie van huisgebonden beroepen is aangegeven dat huisgebonden beroepen mogen worden uitgevoerd met “overwegend behoud” van de woonfunctie. Dit betekent dat minimaal 50% van de woning als woonruimte gebruikt moet worden. Voor beroep aan huis is dit op grond van jurisprudentie bepaald, voor bedrijf aan huis is dit in het bestemmingsplan bepaald. In de toelichting is dit nader toegelicht.
- 4.5 Opmerking
De adressant merkt op dat het toestaan van een extra bouwlaag kan leiden tot extra woningen waardoor akoestisch onderzoek nodig is.
Antwoord
Dit onderwerp is op 3 november 2004 behandeld in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) van de gemeente Amsterdam. Daar is geconcludeerd dat door het toestaan van een extra bouwlaag geen extra woning ontstaat en ook geen akoestisch onderzoek nodig is. In dit overleg heeft adressant zelf zitting.
- 4.6 Opmerking
Omzetting van bedrijven, dienstverlening, winkels en horeca naar woningen wordt mogelijk gemaakt. Geadviseerd wordt om voor een onbepaald aantal woningen een hogere geluidswaarde aan te vragen.
Antwoord
Door middel van een inventarisatie is in beeld gebracht op welke plekken winkels of andere niet-woonfuncties kunnen worden omgezet in woningen. Voor deze adressen is akoestisch onderzoek gedaan en inmiddels een hogere waarde aangevraagd. Op deze wijze is voor een exact bepaald aantal woningen een hogere waarde aangevraagd.
- 4.7 Opmerking
Aangegeven wordt dat tandartsen, huisartsen en gezondheidszorggebouwen geluidsgevoelig zijn in het kader van de Wet geluidhinder.
Antwoord
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Akoestisch onderzoek is daarom op dit punt niet aan de orde.
- 4.8 Opmerking
De adressant merkt op dat in de nieuwe Wet geluidhinder ook voor 30 kilometer per uur wegen akoestisch onderzoek moet worden gedaan.
Antwoord
De opmerking is inmiddels door de actualiteit achterhaald. De door de Tweede Kamer goedgekeurde wet gaat uit van de huidige Wet geluidhinder. De 30 km/u wegen hoeven daarom niet akoestisch te worden onderzocht.
- 4.9 Opmerking
Aangegeven wordt dat artikel 15 van het Besluit Ruimtelijke Ordening het verplicht stelt om op de plankaart geluidscontouren weer te geven.
Antwoord
De opmerking is niet helemaal juist: in artikel 15 Bro is aangegeven dat “voor zover de Wet geluidhinder zulks vereist” de ligging van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, de functie van de voornaamste wegen en het dwarsprofiel of het aantal rijstroken van de voornaamste wegen moet worden weergegeven. Op de plankaart hoeven op grond van artikel 15 Bro derhalve geen geluidscontouren te worden weergegeven.
- 4.10 Opmerking
Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt aangegeven dat ondanks dat sprake is van een beheerplan onderzoek naar luchtkwaliteit nodig is. Opgemerkt wordt dat de Raad van State steeds strikter handelt als het gaat om luchtkwaliteit. Geadviseerd wordt om voor onderzoek naar luchtkwaliteit te doen.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Wel wordt in het bestemmingsplan uitwisseling van functies, een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen significante gevolgen hebben ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit.

4.11 Opmerking

Gesuggereerd wordt om een andere horecaregeling op te nemen, bijvoorbeeld zoals in Den Haag wordt toegepast.

Antwoord

Niet aangegeven is hoe de horecaregeling in Den Haag is vormgegeven. De in het bestemmingsplan opgenomen horecaregeling wordt standaard toegepast binnen het stadsdeel. Er is geen aanleiding een andere horeca-indeling te kiezen.

4.12 Opmerking

Aangegeven wordt dat door de bestemmingsplanregeling in elk pand met de bestemming "W+C" een café kan komen. De adressant stelt dat niet elk pand geschikt is voor een café en adviseert gedetailleerd aan te geven waar wel en waar niet een café kan komen.

Antwoord

Bij een bestemmingsplan wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Ruimtelijk gezien is er geen aanleiding om de horeca in het winkelconcentratiegebied op adresniveau vast te leggen. Bij de vestiging van een café wordt in het kader van de milieu- en/of horecaverunning onderzocht of het pand voldoet aan de normen voor geluid, stank, etc. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant heeft aansluitend op het advies van 22 september 2004 nog de volgende opmerkingen:

4.13 Opmerking

Gesteld wordt dat in subparagraaf 7.1.1 zou zijn omschreven dat akoestisch onderzoek bij het verlenen van een bouwvergunning dient te worden uitgevoerd. Adressant geeft aan dat dergelijk onderzoek al in het kader van het bestemmingsplan moet worden uitgevoerd zodat wellicht een noodzakelijke hogere geluidswaarde kan worden aangevraagd.

Antwoord

De stelling dat in subparagraaf 7.1.1 zou zijn omschreven dat akoestisch onderzoek bij het verlenen van een bouwvergunning dient te worden uitgevoerd is niet juist. In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de mogelijke omzetting van niet-woonfuncties naar woningen. De functiewijziging van het pand Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 is eveneens akoestisch onderzocht. Voor beide wordt een akoestisch procedure doorlopen.

4.14 Opmerking

Verwezen wordt naar de bepalingen voor niet-woonfuncties in de woongebouwen. Zo is voor o.a. bedrijven een maximaal aantal vestigingen bepaald terwijl voor bijvoorbeeld horeca en detailhandel exact is aangegeven waar een dergelijke vestiging is toegestaan. Het is adressant niet duidelijk waarom deze niet-woonfuncties verschillend zijn geregeld.

Antwoord

Voor de detailhandel is door het stadsdeel ruimtelijk beleid opgesteld welke uitgaat van een winkelconcentratiegebied. In het woongebied is een uitbreiding van het aantal winkelvevestigingen dan wel een concentratie van winkelvevestigingen niet wenselijk. Ook een verdere uitbreiding of concentratie van horecavestigingen is niet wenselijk omdat horeca met name in de avonduren overlast kan veroorzaken. Zowel de detailhandelvevestigingen als de horecavestigingen zijn daarom gefixeerd op het huidige adres.

Voor de overige niet-woonfuncties geldt dat enige flexibiliteit gewenst is. Er is geen ruimtelijke aanleiding om deze functies in het woongebied te fixeren. Bij de vestiging van een dergelijke niet-woonfunctie wordt in het kader van de eventuele milieuvergunning onderzocht of het pand voldoet aan de normen voor geluid, stank, etc. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.15 Opmerking

In de bestemming "Tuinen" zijn bouwwerken toegestaan. Adressant vindt het onduidelijk of deze bouwwerken mogen worden gebruikt voor niet-woonfuncties in de plint. Geadviseerd wordt om bedrijfsmatig gebruik van erven zonder bebouwing te regelen in het bestemmingsplan.

Antwoord

In de tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bouwwerken als schuttingen mogen worden gebruikt voor de percelen van niet-woonfuncties. Uit de opmerking van adressant wordt niet duidelijk waarom het bedrijfsmatig gebruik van erven zonder bebouwing geregeld dient te worden. Bedrijven die overlast veroorzaken zijn conform de Staat van Inrichtingen niet toegestaan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.16 Opmerking

Geadviseerd wordt om activiteiten die zijn gerelateerd aan auto's, zoals aannemersbedrijven en taxicentrales, uit te sluiten in artikel 13 ("Toegelaten bedrijven").

Antwoord

In de Staat van Inrichtingen is de verkeersaantrekkende werking van bedrijven reeds meegewogen. Dit aspect leidt samen met de andere aspecten tot een milieuhinder-categorie. Afhankelijk van de bedrijfsgrootte zullen bedrijven die een hoge verkeersaantrekkende werking hebben over het algemeen veel milieuhinder veroorzaken. Dergelijke bedrijven zijn niet toegestaan in het plangebied. Het is daarom niet nodig om de bedrijven op basis van de verkeersaantrekkende werking verder uit te sluiten. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Gemeente Amsterdam, Waterleidingbedrijf**7.1 Opmerking**

Adressant meldt dat het concept-ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen betreffende het waterleidingennet. Aangegeven wordt dat het Waterleidingbedrijf mogelijk werkzaamheden zal uitvoeren indien uit het bestemmingsplan verstratingswerkzaamheden voortvloeien.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Opmerking

Opgemerkt dat in het plangebied transportleidingen van het Waterleidingbedrijf aanwezig zijn. Verondersteld wordt dat een veilige ligging van deze leidingen wordt gegarandeerd.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, dienst Waterbeheer en Riolering**9.1 Opmerking**

Aangegeven wordt dat voor het bestemmingsplan Dapperbuurt het gestelde in de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing is. Voor het keurgebied gelden verbods- en gebodsbepalingen voor bepaalde activiteiten. Onder bepaalde voorwaarden kan een ontheffing worden verleend. De handhaving van de keur is in handen van de Dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR).

Antwoord

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

9.2 Opmerking

Opgemerkt wordt dat in het plangebied een primaire waterkering aanwezig is. Deze waterkering loopt van de sluis 'De Dageraad' via de Zeeburgerdijk tot buiten het plangebied. Zowel de waterkering als de bijbehorende veiligheidszone dienen volgens adressant op de plankaart te worden aangegeven als één hoofdbestemming. Vooralsnog dient de volledige wegbreedte van de Zeeburgerdijk en de grond tussen de weg en het Lozingskanaal als

breedtestrook voor de waterkering te worden beschouwd. De veiligheidszone bedraagt 30 meter aan weerszijden van de rand van de waterkering. De waterkering zal andere bestemmingen overlappen. De aanleg of aanpassing van activiteiten, voorzieningen en overig medegebruik die passen binnen de overige bestemmingen maar zijn gelegen binnen de waterkeringszone dienen getoetst te worden aan de keur van AGV.

Antwoord

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze opmerking in de voorschriften en op de plankaart aangevuld.

9.3 Opmerking

Door adressant wordt opgemerkt dat een begripsbepaling voor de waterkering moet worden opgenomen. Daarnaast wordt voorgesteld om een begripsbepaling op te nemen voor de waterbeheerder.

Antwoord

In de voorschriften is een begripsbepaling opgenomen voor de waterkering. Het is niet noodzakelijk om een begripsbepaling voor de waterbeheerder op te nemen. In plaats daarvan is in de waterparagraaf vermeld wie de betrokken waterbeheerder is.

9.4 Opmerking

Aangegeven wordt dat in de toelichting een tekst over de waterkering moet worden opgenomen.

Antwoord

Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangevuld.

9.5 Opmerking

Adressant merkt op dat de in paragraaf 6.4 opgenomen toelichting op artikel 12 "Waterweg/gracht" op één onderdeel afwijkt van de voorschriften, namelijk het percentage dat maximaal bebouwd mag worden.

Antwoord

Naar aanleiding van deze opmerking is de tekst in de paragraaf gecorrigeerd.

9.6 Opmerking

Aangegeven wordt dat in paragraaf 7.6 van de toelichting een tekst over de huidige riolering in het plangebied moet worden opgenomen. Hiervoor wordt door adressant een tekstvoorstel gedaan.

Antwoord

De paragraaf is aangevuld met het tekstvoorstel.

10. **VROM-inspectie, Regio Noordwest**

10.1 Opmerking

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is uitgewerkt in de Circulaire Risiconormering vervoer. Als gevolg van deze circulaire gelden de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in alle situaties (voor zowel vervoers- als omgevingsbesluiten in bestaande en nieuwe situaties). Een eventuele overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico dient betrokken te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Adressant constateert dat in het concept-ontwerp bestemmingsplan niet is ingegaan op een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de Wibo's aan de Wagenaartstraat en de locatie Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6. Geadviseerd wordt om toepassing te geven aan Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Antwoord

Inmiddels is door AVIV, in opdracht van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Amstel, die ook langs de Dapperbuurt loopt ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005"). Dat onderzoek is gebaseerd op de huidige vervoersgegevens. Uit het onderzoek blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in het plangebied niet worden overschreden. De mogelijke

functiewijziging van Linnaeusstraat 89 / Domselaerstraat 6 zal ook niet tot een overschrijding leiden.

10.2 Opmerking

Als gevolg van het Besluit Luchtkwaliteit dienen de in het besluit genoemde grenswaarden bij de voorbereiding van besluitvorming in acht te worden genomen. Nieuwe situaties dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Adressant stelt dat een eventuele overschrijding van de grenswaarden in het plangebied moet worden beoordeeld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij een eventuele overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide wordt geadviseerd om deze grenswaarde in acht te nemen. Geadviseerd wordt om bij een eventuele overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof in het bestemmingsplan aan te geven welke inspanningen door het stadsdeel genomen worden om deze grenswaarde zoveel mogelijk te bereiken.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Wel wordt in het bestemmingsplan uitwisseling van functies, een functiewijziging van het stadsdeelkantoor en de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen significante gevolgen hebben ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit.

11. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland

11.1 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de verkeersveiligheid niet in de toelichting wordt beschreven. Aangegeven zou moeten worden of er knelpunten in het gebied voorkomen. Het bestemmingsplan zou, voorzover noodzakelijk, het planologisch kader kunnen bieden voor de oplossing van deze knelpunten.

Antwoord

Maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren betreffen doorgaans aanpassingen aan de inrichting van straten. Een verkeersveilige inrichting van straten wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De uitvoering van de maatregelen zelf wordt in het kader van een inrichtingsplan of een verkeersbesluit gedaan en valt daarmee buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

11.2 Opmerking

In subparagraaf 4.3.1 is de Vierde Nota Waterhuishouding beschreven. Aangegeven wordt dat aan deze beschrijving kan worden toegevoegd dat deze nota de basis voor de watertoets vormt, die in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven.

Antwoord

Subparagraaf 4.3.1 is naar aanleiding van de opmerking aangevuld.

11.3 Opmerking

Aangegeven wordt dat de waterparagraaf nog niet volledig is en dat het advies van de waterbeheerder in het plan moet worden verwerkt.

Antwoord

De waterbeheerder, de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) heeft in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro gereageerd op het bestemmingsplan. Deze reactie is in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

13. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam

13.1 Opmerking

De adressant geeft aan niet in te kunnen stemmen met het in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt om de niet-woonfunctie per straat te maximaliseren. De bedrijvendynamiek en de investeringszekerheid worden volgens adressant daardoor aangetast. Aangegeven wordt dat in Amsterdam niet de woonfunctie maar de werkfunctie

bescherming behoeft. Geadviseerd wordt een globalere, ontwikkelingsgerichte en flexibelere bestemmingsplanregeling voor wat betreft niet-woonfuncties aan te houden.

Antwoord

Het uitgangspunt komt voort uit de ruimtelijke overweging om enerzijds meer niet-woonfuncties toe te staan dan in de huidige situatie en anderzijds het karakter van de Dapperbuurt als woonbuurt niet teveel aan te tasten. Om deze redenen is een beperkte groei van het aantal niet woonfuncties (2 à 3 per straat) toegestaan. Een forse toename van niet-woonfuncties in de Dapperbuurt kan distributie-planologisch niet onderbouwd worden. Door het ontbreken van een dergelijke onderbouwing kan bij het toestaan van veel niet-woonfuncties de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet worden aangetoond. Aangezien dit in strijd is met de bepalingen uit de WRO is de opmerking van de adressant niet overgenomen.

13.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat de Kamer van Koophandel voorstander is van de regelingen ter bescherming van het winkelconcentratiegebied. De adressant heeft bezwaar tegen het beperken van de extra horeca I of II vestigingen. Het maximum aantal van twee extra vestigingen wordt als te stringent beschouwd.

Antwoord

Gezien het huidige aanbod aan horeca en het uitgangspunt om de winkelfunctie te beschermen is het aantal extra mogelijk te realiseren horecavestigingen beperkt tot twee. De opmerking van de adressant geeft geen aanleiding dit te heroverwegen.

13.3 Opmerking

Gesteld wordt dat reguliere horeca-ondernemers in toenemende mate concurrentie ondervinden van ondernemers uit andere bedrijfstakken, die horeca-activiteiten als nevenactiviteit ontplooiën en daardoor aan wettelijk minder strenge vergunningseisen zijn gebonden. Door adressant wordt daarom aangedrongen op het formuleren van beleid met betrekking tot de aard en de omvang van dergelijke nevenactiviteiten.

Antwoord

Het is niet toegestaan om in een bestemmingsplan bepalingen op te nemen ten behoeve van het regelen van concurrentie. Bovendien valt het formuleren van beleid met betrekking tot de aard en de omvang van nevenactiviteiten buiten de strekking van een bestemmingsplan.

13.4 Opmerking

Adressant kan ermee instemmen dat de opslagruimtes voor markt- en/of winkelbenodigdheden zijn bestemd maar merkt wel op dat een deel van deze ruimtes in de praktijk voor meerdere bedrijfsdoeleinden worden benut. Volgens adressant is het in een aantal gevallen daarom wenselijk om deze ruimtes als bedrijfsruimte te bestemmen. Gepleit wordt om samen met eigenaren, woningbouwcoöperaties en/of ondernemers een buurtschouw te organiseren teneinde de bestemming te laten aansluiten bij het gewenste economische gebruik.

Antwoord

Tijdens de inspraakperiode is een ieder de gelegenheid geboden om te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. De binnengekomen reacties met betrekking tot de opslagruimtes c.q. bedrijfsruimtes zijn in dit hoofdstuk beschreven en zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Het door adressant aangegeven gebruik ten behoeve van meerdere bedrijfsdoeleinden is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

13.5 Opmerking

Adressant stelt dat bedrijven met een baliefunctie (zoals reisbureaus of uitzendbureaus) zeer welkom zijn in het aanloopgebied naar de winkelstraten. Gepleit wordt voor meer vestigingsmogelijkheden in de nabijheid van het Muiderpoortstation, teneinde functiemenging te stimuleren.

Antwoord

In het bestemmingsplan is het uitgangspunt gehanteerd om meer niet-woonfuncties toe te staan dan in de huidige situatie het geval is. De door adressant bedoelde bedrijven met een baliefunctie zijn daardoor mogelijk in het aanloopgebied van de winkelstraten. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 13.6 Opmerking
Adressant staat positief tegenover het besluit om huisgebonden beroepen in de woonbestemming toe te staan. Tevens kan adressant instemmen met de mogelijkheid om een winkelfunctie mogelijk te maken zodra het gebruik van de begane grond als woning in het winkelconcentratiegebied is beëindigd.
Antwoord
De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 13.7 Opmerking
Adressant heeft bezwaar tegen de voorwaarde dat er twee vestigingen moeten worden opgeheven als er één grote vestiging wordt toegestaan. Gesteld wordt dat een woonbuurt baat kan hebben bij een groot bedrijf met name als deze als complementaire trekker fungeert.
Antwoord
Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het bestemmingsplan op dit punt aangepast zodat een grotere vestiging is toegestaan zonder dat daar twee vestigingen voor moeten worden opgeheven.
- 13.8 Opmerking
De adressant heeft bezwaar tegen artikel 4 lid 3 onder b omdat een winkelconcentratiegebied baat kan hebben bij het behoud van grote winkels, ook als een dergelijke vestiging een straat verderop wil zitten.
Antwoord
Gelet op de argumentatie is aangenomen dat de adressant bezwaar heeft tegen de regeling in artikel 4 lid 3 onder c omdat de grote vestigingen in dat sub worden gefixeerd. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn grotere vestigingen niet meer op straatniveau vastgelegd maar binnen de bestemming "Woningen boven Centrumvoorzieningen".
- 13.9 Opmerking
Gesteld wordt dat ook serviceverlenende bedrijven zoals stomerijen en wasserettes zich moeten kunnen vestigen. Gepleit wordt om de toegestane bedrijven niet te beperken tot de categorieën I en II van de Staat van Inrichtingen.
Antwoord
Wasserettes en stomerijen tot 300 m² bvo zijn volgens dit bestemmingsplan en de bijbehorende Staat van Inrichtingen toegestaan. Grotere wasserettes en stomerijen bezorgen teveel overlast en zijn daardoor niet toegestaan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
- 13.10 Opmerking
Adressant heeft bezwaar tegen de bestemming en daarmee consolidatie van kiosken. Gesteld wordt dat eerst een staanplaatsenbeleid moet worden vastgesteld.
Antwoord
Door het stadsdeel wordt gewerkt aan beleid voor ambulante handel. In dat kader zal de vestiging van kiosken worden geregeld. In het bestemmingsplan zullen naar aanleiding van de opmerking en het in voorbereiding zijnde beleid voor ambulante handel de kiosken niet worden geregeld. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
- 13.11 Opmerking
Adressant vindt dat de ruimtelijke motivatie waarmee de vestiging van ongewenste functies wordt tegengegaan te beperkt is.
Antwoord
Uit de opmerking van adressant wordt niet duidelijk wat er in de ruimtelijke motivatie ontbreekt. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
- 13.12 Opmerking
Gesteld wordt dat het bestemmingsplan onvoldoende transparant is en ondernemers te weinig houvast biedt. Voor het woongebied (artikel 3) is het maximum aantal vestigingen gebaseerd op het bestaande aantal plus een gestructureerde groei. In het winkelconcentratiegebied (artikel 4) is het maximum aantal vestigingen gebaseerd op het bestaande aantal. Volgens adressant is de toegestane groei opgenomen als uitzonderingsbepaling. Aangegeven wordt

dat de tellingen in lid 1 van de artikelen 3 en 4 onvergelykbaar zijn. Gepleit wordt om tenminste een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve gestelde maxima.

Antwoord

In het woongebied is ten opzichte van de huidige situatie een beperkte groei van bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan volgens het bestemmingsplan. In het winkelconcentratiegebied is een groei van deze functies niet toegestaan om te voorkomen dat de winkelfunctie wordt verdrongen. Artikel 3 en 4 verschillen in dat opzicht dus van elkaar, maar voor beide artikelen geldt dat in ieder geval bestaande vestigingen mogelijk blijven en ook een verplaatsing naar een ander pand mogelijk is. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 4 heeft uitsluitend betrekking op het kunnen toevoegen van extra horeca in het winkelconcentratiegebied en niet op andere functies. Er is gezien de verschillen tussen het woongebied en het winkelconcentratiegebied geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

13.13 Opmerking

Adressant vindt dat het toeristisch potentieel van het stadsdeel onderbelicht blijft in de toelichting. Volgens adressant heeft de Dapperbuurt trekpleisters als het Tropeninstituut, het Oosterpark en de Dappermarkt.

Antwoord

Het stadsdeel erkent dat in en nabij het plangebied trekpleisters aanwezig zijn. Deze trekpleisters zijn reeds voldoende beschreven in het bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13.14 Opmerking

Aangegeven wordt dat in de Dapperbuurt dringend behoefte is aan parkeerfaciliteiten. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan hier niet in voorziet. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen indien zich een geschikte locatie voordoet.

Antwoord

Er is vooralsnog geen concrete locatie voor parkeerfaciliteiten. Het bestemmingsplan zal daarom niet worden aangepast.

13.15 Opmerking

Adressant zou graag zien dat de reeds geplande aanmeervoorziening bij het Tropeninstituut in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Antwoord

De planvorming van de door adressant bedoelde aanmeervoorziening is nog niet concreet. Het bestemmingsplan zal daarom niet worden aangepast.

14. Nuon

14.1 Opmerking

In paragraaf 6.4 van de toelichting is aangegeven dat voor de bestemming "Nutsvoorzieningen" (Mn) een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is aangehouden. Op de plankaart is een hoogte van 5 meter aangegeven. Verzocht wordt om de toelichting aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is paragraaf 6.4 van de toelichting gecorrigeerd.

20. Pro Rail, Grondverwerving en Juridische Zaken

20.1 Opmerking

Gesteld wordt dat de breedte van de geluidszones, zoals genoemd in paragraaf 7.1.3, niet overeen komen met de werkelijke breedte. Voor de lijn Amsterdam CS-Amsterdam Muiderpoort geldt een zonebreedte van 500 meter en voor de lijn Amsterdam Muiderpoort-Amsterdam Amstel geldt een zonebreedte van 400 meter.

Antwoord

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

20.2 Opmerking

Adressant constateert dat de Wibo's aan de Wagenaarstraat niet mogelijk zijn in deze versie van het bestemmingsplan. Indien de Wibo's alsnog mogelijk worden gemaakt dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de normen uit het Besluit Geluidhinder Spoorwegen. Eventueel dient een hogere waarde voor deze bestemming te worden aangevraagd.

Antwoord

De opmerking van adressant is terecht maar de Wibo's worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Deze zullen via een artikel 19 procedure mogelijk worden gemaakt.

20.3 Opmerking

Geconstateerd wordt dat akoestisch onderzoek is verricht voor het voormalige Burgerziekenhuis maar dat deze resultaten niet zijn bijgevoegd. Verzocht wordt om deze resultaten aan adressant toe te zenden.

Antwoord

De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen separaat aan adressant worden toegestuurd.

20.4 Opmerking

Ten aanzien van externe veiligheid merkt de adressant op dat de conclusie over plaatsgebonden risico is gebaseerd op de risicoatlas spoor, welke gebaseerd is op vervoersgegevens van 1999. Ten aanzien van het groepsrisico geeft de adressant aan dat niet duidelijk is welke vervoergegevens ten grondslag liggen aan de conclusie dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Geadviseerd wordt om actuele vervoersgegevens te gebruiken, welke bij ProRail opvraagbaar zijn.

Antwoord

Inmiddels is door AVIV, in opdracht van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Amstel, die ook langs de Dapperbuurt loopt ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005"). Dat onderzoek is gebaseerd op de huidige vervoersgegevens. Uit het onderzoek blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in het plangebied niet worden overschreden. Pro Rail heeft in het kader van het bestemmingsplan Transvaalbuurt aangegeven dat in het onderzoek de juiste basisgegevens (aantallen treinen, goederen, etc.) zijn gebruikt en de conclusies van het onderzoek bruikbaar zijn.

25. Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam**25.1 Opmerking**

Adressant stelt dat terecht de nodige aandacht wordt besteed aan de interessante ontwikkelingsgeschiedenis van de Dapperbuurt.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25.2 Opmerking

Geadviseerd wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan de beleidsstukken waar het Welstandbeleid op is gebaseerd, zoals de atlanten en ordekaarten 19^e eeuwse ring en gordel '20-'40.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant wordt in de toelichting aandacht besteed aan het vastgestelde Welstandbeleid.

25.3 Opmerking

In paragraaf 7.9 is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart beschreven. De bMA geeft aan dat deze kaart voor Amsterdam slechts een globaal beeld geeft en dat per gebied een specifiek onderzoek nodig is in geval van bodemverstoringen zoals ontgronding. In elk geval kunnen aan de noordzijde van de Dapperbuurt (rond de voormalige Zeeburger zeedijk) hoge archeologische waarden worden verwacht, die teruggaan tot de Middeleeuwen. Voor de gehele Dapperbuurt geldt dat archeologische waarden verwacht kunnen worden die verband houden met historische bebouwing in de oude Overamstelse Polder. Adressant wijst

erop dat in de bouwplanvorming zorg gedragen moet worden voor archeologische documentatie en (voor)onderzoek. In vooroverleg met bMA kan worden afgewogen welke maatregelen gewenst zijn in geval van ontgroning. Verzocht wordt om de uitgangspunten vast te leggen in een archeologische paragraaf.

Antwoord

De in het kader van dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen leiden niet tot bouwputten en dus grote ontgroningen. Specifiek onderzoek naar cultuurhistorische waarden is daarmee niet aan de orde. In de archeologische paragraaf van de toelichting zijn de door adressant beschreven uitgangspunten opgenomen.

25.4 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de laatste zin van paragraaf 7.9 is weggefallen.

Antwoord

Paragraaf 7.9 is naar aanleiding van de opmerking aangevuld.

25.5 Opmerking

In paragraaf 3.3.1 is vermeld dat de gevel van het pand Wjittenbachstraat 5-7 in originele staat zal worden hersteld. Adressant merkt op dat de gevel nagenoeg in originele staat zal worden hersteld.

Antwoord

Subparagraaf 3.3.1 is naar aanleiding van de opmerking aangevuld.

Bijlage 1 “Uitgebouwd?” (Notitie over dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen)

Uitgebouwd?

Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over
meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
Sector Wonen & Werken
Afdeling Beleid

Vastgesteld 4 november 2003

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pagina 1
2.	Uitgesloten situaties en of gebieden	pagina 2
3.	Beleidskader	pagina 3
4.	Welstand	pagina 7
Bijlage 1 Definities		

1. Inleiding

Aanleiding

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer kent een duidelijke trend in een toename van het aantal bouwaanvragen voor dakterrassen, dakopbouwen en/of uitbouwen over meerdere bouwlagen bij woningen. Veel van deze aanvragen zijn strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Medewerking verlenen aan de aanvragen zou alleen kunnen door middel van vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Om vrijstelling te verlenen is een onderbouwing noodzakelijk waarom wordt afgeweken van de bestemmingsplannen. Een dergelijke vrijstelling is een beslissing van het dagelijks bestuur.

Op 3 april 2001 is de beleidsnotitie 'Dakopbouwen, dakterrassen en achteruitbouwen in het bestemmingsplangebied van de Watergraafsmeer en Betondorp' vastgesteld. In deze notitie heeft het dagelijks bestuur aangegeven dat zij zoveel mogelijk tegemoet wil komen aan het vergroten van de woonkwaliteit door het mogelijk maken van genoemde op- en uitbouwen in de Watergraafsmeer. In welke gevallen en onder welke condities dit mag is vermeld in de beleidsnotitie. De notitie biedt daarmee de onderbouwing om vrijstelling te verlenen.

In verband met de wetwijziging van de Gemeentewet in 2002 is de vastgestelde notitie komen te vervallen. Bij het verlenen van vrijstelling kon dus niet meer worden gerefereerd aan de beleidsnotitie voor de Watergraafsmeer.

Om beleid te hanteren voor aanvragen voor dakopbouwen, dakterrassen en uitbouwen over meerder bouwlagen is het noodzakelijk dat er een nieuwe notitie wordt opgesteld voor het gehele stadsdeel. Dit is afgesproken bij het vaststellen van de notitie voor Watergraafsmeer. Deze notitie is hiervan het resultaat.

Doelstelling

In de beleidsnotitie voor de Watergraafsmeer heeft het dagelijks bestuur eerder aangegeven tegemoet te willen komen aan het vergroten van de woon- en leefkwaliteit van woningen in het stadsdeel. Belangrijk hierbij is dat daarvoor een goede afweging wordt gemaakt tussen het belang van de aanvragen en overige belangen. Deze afweging wordt gegeven in deze notitie en biedt daarmee een ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsbesluiten. Op basis van de gestelde condities in de notitie kan worden besloten al dan niet een vrijstellingsprocedure te starten voor bouwaanvragen voor dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen.

Met deze notitie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande beleid voor de Watergraafsmeer. Ten opzichte van het 'oude' beleid is het verschil dat in deze notitie de bouwvoornemens zijn gekoppeld aan de stedenbouwkundige structuren in het stadsdeel.

Opbouw van de notitie

De notitie is opgebouwd uit een drietal onderdelen. In het eerste deel worden situaties en gebieden uitgesloten. Niet elke situatie of elk gebied leent zich voor het toestaan van de bouwvoornemens via vrijstelling. Het tweede deel bepaalt, onder welke voorwaarden, wanneer een bouwaanvraag in welke stedenbouwkundige structuur is toegestaan. De bouwaanvragen zijn daarvoor gekoppeld aan de stedenbouwkundige situatie ter plekke.

Het laatste deel heeft betrekking op welstand. Elke bouwaanvraag moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Hoe hier mee om wordt gegaan staat in het laatste hoofdstuk.

2. Uitgesloten situaties en/of gebieden

Het dagelijks bestuur is in principe bereid onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor dakterrassen, dakopbouwen of uitbouwen over meerdere bouwlagen bij strijdigheid met het bestemmingsplan. In sommige gevallen zijn de bouwvoornemens mogelijk binnen de gestelde voorwaarden van de bestemmingsplannen. Het realiseren van de bouwvoornemens moet dan gebeuren binnen de gestelde voorwaarden van deze plannen.

Met deze notitie probeert het dagelijks bestuur tegemoet te komen aan het verhogen van de woonkwaliteit en de maatschappelijke verandering en vraag. Dit betekent wel dat daarbij een afweging moet worden gemaakt tussen het belang van de aanvrager en overige belangen. Met name uit het oogpunt van dit maatschappelijke belang is de keuze gemaakt een aantal situaties en/of gebieden uit te sluiten van de geboden mogelijkheden van deze beleidsnotitie.

De volgende situaties en/of gebieden worden uitgesloten:

1. waar het technisch-constructief niet mogelijk is;
2. er kan niet worden voldaan aan het Bouwbesluit;
3. rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermde stadsgezichten;
4. Betondorp;
5. De Omval;
6. Park de Meer;
7. bij nieuwbouw na vaststelling van deze notitie, tenzij als architectonisch onderdeel;
8. niet-woonfuncties.

Ad 1 en 2. Indien een bouwvoornemen niet kan worden gerealiseerd gezien de technische beperkingen van het pand kan geen vrijstelling worden verleend.

Ad 3. Het stadsdeel kent een aantal Rijks- en gemeentelijke monumenten. Binnenkort worden gebieden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Gezien hun bijzondere waarden, onder andere wat betreft architectuur, en het zoveel mogelijk handhaven hiervan worden in de notitie geen mogelijkheden geboden voor de bouwaanvragen.

Ad 4. Betondorp is een zeer kenmerkende wijk vanwege de architectonische en stedenbouwkundige eenheid ervan. Bovendien is het de bedoeling de wijk als 'beschermd stadsgezicht' vast te stellen. Hierop vooruitlopend wordt Betondorp uitgesloten. Met Betondorp wordt bedoeld de wijk begrensd door de Middenweg, de A10, de Rozenburglaan en de Molenwetering.

Ad 5 en 6. Het betreft hier de meest nieuwe wijken van het stadsdeel. Voor Park de Meer geldt zelfs dat deze pas zeer recentelijk is opgeleverd. De woningen in deze wijken zijn gebouwd volgens de nieuwste wooneisen. Er mag dus van uit worden gegaan dat in voldoende mate wordt voldaan aan de moderne woonkwaliteitseisen en -wensen van bewoners. De begrenzingen van beide wijken komt overeen met de plangrenzen van de gelijknamige bestemmingsplannen.

Ad 7. Bij alle nieuwbouw, vanaf het moment van vaststelling van deze notitie (4 november 2003), mag worden aangenomen dat bij de bouw rekening is gehouden met de moderne gestelde woonkwaliteitseisen en -wensen van burgers. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van de datum waarop bouwaanvraag officieel is binnengekomen.

Ad 8. De bouwaanvragen kunnen alleen betrekking hebben op woningen. Voor adressen met een niet-woonfunctie is deze notitie niet van toepassing.

3. Beleidskader

Uitgangspunten

Zoals al eerder is vermeld worden de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om vrijstelling te verlenen voor de drie onderscheiden bouwvoornemens gekoppeld aan de stedenbouwkundige structuren in het stadsdeel.

De bouwvoornemens waarop de notitie van toepassing zijn:

- dakterrassen;
- dakopbouwen;
- uitbouwen over meerdere bouwlagen.

De stedenbouwkundige structuren die kunnen worden onderscheiden in het stadsdeel zijn:

- gesloten en open bouwblok;
- strook- en haakverkaveling;
- vrijstaande bebouwing.

Definities van de bouwvoornemens en de stedenbouwkundige structuren zijn opgenomen in bijlage 1.

De reden dat de bouwaanvragen moeten worden gezien in relatie tot de stedenbouwkundige structuur heeft met name te maken met de

zichtbaarheid vanaf de openbare weg en de invloed op buurpanden en -tuinen. De mate van zichtbaarheid maar ook de relatie ten opzichte van buurpanden hebben een directe link met de aanwezige structuur. Achterzijden van gesloten en open bouwblokken zijn bijvoorbeeld vrijwel niet zichtbaar vanaf de openbare weg in vergelijking met bebouwing in strook- en/of haakverkaveling. De invloed van een bouwwerk zal daarentegen weer een grotere invloed hebben op de gebruikers van de binnentuinen in bouwblokken dan die van bijvoorbeeld vrijstaande bebouwing. Ook wordt in sommige gevallen de belangen van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige structuur en daarmee de eenheid geprefereerd boven het belang van individuele belang van de aanvrager.

Wanneer op basis van deze notitie vrijstelling wordt verleend voor een van de bouwvoornemens kan dit gevolgen hebben voor de erfpacht. Indien het betreffend perceel in erfpacht is uitgegeven is het verplicht contact op te nemen met de afdeling erfpacht van het stadsdeel.

Tabel met voorwaarden

Op de volgende pagina is in een tabel aangegeven welke mogelijkheden er zijn per bouwvoornemen en per stedenbouwkundige structuur.

tabel 1: Mogelijkheden per bouwvoornemen, per stedenbouwkundige structuur

	<i>Gesloten/open bouwblok</i>	<i>Strook-/haakverkaveling</i>	<i>Vrijstaande bebouwing</i>
<i>Dakterras</i>	. Voorzijde: hekwerk en ontsluiting toegestaan conform zichtbaarheidsregel . Achterzijde: hekwerk toegestaan in achtergevelrooilijn, ontsluiting toegestaan conform 45°-regel . Maximale hoogtemaat hekwerk in achtergevelrooilijn 1,5 meter	. Ontsluiting alleen toegestaan in vorm van een luikconstructie met een maximale hoogte van 1 meter . Voorzijde: hekwerk en ontsluiting conform zichtbaarheidsregel . Achterzijde: hekwerk en ontsluiting conform 45°-regel	. Ontsluiting alleen toegestaan in vorm van een luik met een maximale hoogte van 1 meter . Indien de voorzijde gelegen aan de straatzijde: hekwerk en ontsluiting toegestaan conform de zichtbaarheidsregel . Overige zijden: hekwerk en ontsluiting toegestaan conform de 45°-regel
<i>Dakopbouw</i>	. Voorzijde: conform zichtbaarheidsregel . Achterzijde: conform 45°-regel . Bij situaties met een zeer lage schijncap waarbij het niet mogelijk is voldoende stahoogte te creëren kan het dak van de opbouw vanaf de voorzijde (gezien de voorzijde van het pand) onder een flauwe helling met een hoek van circa 15 graden worden aangebracht	. Voorzijde: conform zichtbaarheidsregel . Achterzijde: conform 45°-regel . Bij situaties met een zeer lage schijncap waarbij het niet mogelijk is voldoende stahoogte te creëren kan het dak van de opbouw vanaf de voorzijde (gezien de voorzijde van het pand) onder een flauwe helling met een hoek van circa 15 graden worden aangebracht	. Gezien ligging ten opzichte van openbare weg de zichtbaarheidsregel dan wel de 45°-regel hanteren.
<i>Uitbouw over meerdere bouwlagen</i>	. Maximale diepte van de uitbouw is 2 meter mits rekening houdend met: - dezelfde uitbouwmogelijkheden aan overzijde bouwblok waarna 15 meter aan 'tuin' moet overblijven - aanvaardbare situaties qua lichtinval en bezonning van belendende panden . Bij een versprongen achtergevelrooilijn met een verschil van meer dan 2 meter mag deze worden rechtgetrokken tot de minst ver uitstekende achtergevel van belendende panden . Bij gesloten bouwblokken wordt geen uitbouw toegestaan bij hoeken en kopse kanten gerekend tot 2 appartementen of 11 meter vanuit de hoek (alleen het 'rechttrekken' van achtergevelrooilijn is in deze gevallen wel toegestaan)	. Maximale diepte van de uitbouw is 2 meter mits rekening houdend met aanvaardbare situaties qua lichtinval en bezonning van belendende panden . Bij een versprongen achtergevelrooilijn met een verschil van meer dan 2 meter mag deze worden rechtgetrokken tot de minst ver uitstekende achtergevel van belendende panden	Aanvragen voor uitbouwen over meerdere bouwlagen worden individueel afgewogen. De notitie is op dit punt niet van toepassing

Zichtbaarheidsregel

Een belangrijke voorwaarde die steeds terugkomt in de tabel is de zogenaamde zichtbaarheidsregel.

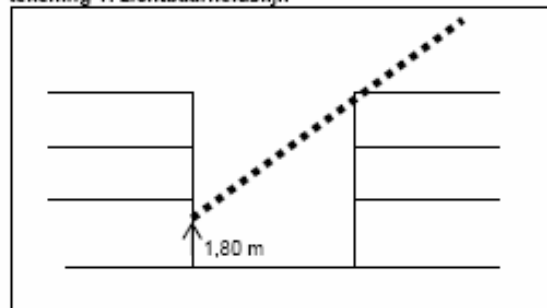
Een dakterras of een dakopbouw of onderdelen daarvan zijn niet zichtbaar vanaf de straat, in de meeste gevallen aan de voorzijde van de woning, indien op de volgende wijze gemeten wordt:

vanaf het punt op een hoogte van 1,80 meter van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde gelegen pand wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende pand.

In principe bepaalt de plantoetser met behulp van een beschikbare doorsnede van het pand deze lijn. Achter deze lijn mag een dakterras of -opbouw worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt.

Bij pleinen en/of andere plaatsen die daarvoor in aanmerking komen wordt de denkbeeldige overgelegen rooilijn als doorgetrokken beschouwd. Op hoeken geldt een soortgelijke regel waarbij de strengste uitkomst bepalend is.

tekening 1: zichtbaarheidslijn



45°-regel

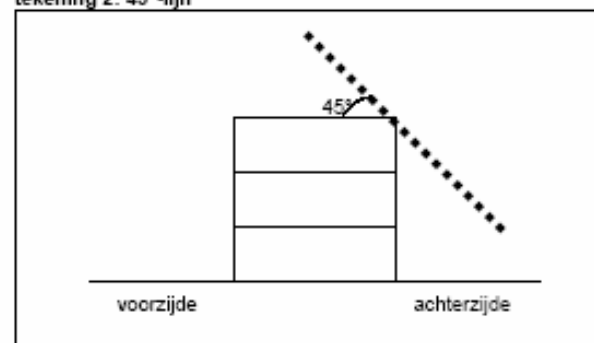
Indien aan de straatzijde geen straatbreedte en/of denkbeeldige overgelegen rooilijn kan worden bepaald wordt de hellingshoek van 45° aangehouden. Deze 45° is gekozen omdat, met name in de 19^e eeuwse architectuur de hoek tussen bouwhoogte en de straatbreedte meestal een hoek tussen de 45° en 50° vormt.

In enkele gevallen moet de 45°-regel worden gehanteerd voor bouwvoornemens in relatie tot de achterzijde van woningen. Achterliggende gedachte hierbij is dat het bouwwerk geen hinder mag geven aan buurpanden en/of -tuinen.

De 45°-lijn wordt als volgt berekend:

de lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt.

tekening 2: 45°-lijn



Rechttrekken achtergevelrooilijn

Het rechttrekken van de achtergevelrooilijn heeft alleen betrekking op uitbouwen over meerdere bouwlagen.

Bij een pand met een versprongen achtergevelrooilijn met een verschil van meer dan 2 meter mag de achtergevelrooilijn worden rechtgetrokken tot de minst ver uitstekende achtergevel van belendende panden. Bij een gelijktijdige bouwaanvraag van twee naastgelegen panden voor een uitbouw geldt dit als zijnde de bestaande bebouwing.

Uitzonderingen

Wanneer een van de betrokken belangen onevenredig, naar het oordeel van het bestuur, wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in de notitie kan gemotiveerd besloten worden geen vrijstelling te verlenen.

Het dagelijks bestuur kan gemotiveerd zelf beslissen omtrent vrijstelling wanneer er interpretatieverschillen zijn bij het toepassen van de voorwaarden in de notitie.

Het dagelijks bestuur kan afwijken van de voorwaarden in de notitie indien naar het advies van de Commissie van Welstand en Monumenten gemotiveerd kan worden aangegeven dat afwijking wordt gerechtvaardigd in het belang voor de architectuur van het betreffende pand en/of combinatie van panden.

Een uitzondering die bij name genoemd kan worden heeft betrekking op de Von Guerickestraat. De uitzondering heeft betrekking op de zichtbaarheidregel voor de bebouwing aan de oostzijde van deze straat. Hier wordt na goedkeuring van de Commissie voor Welstand en Monumenten een dakopbouw toegestaan. De voorkeur gaat uit naar een uniforme opbouw voor de woningen ter plaatse.

4. Welstand

Een bouwaanvraag voor een dakterras, dakopbouw of een uitbouw over meerdere bouwlagen wordt op ruimtelijke aspecten getoetst aan het bestemmingsplan en deze notitie. Daarnaast is het wettelijk vastgelegd dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het stadsdeel laat zich hiervoor adviseren door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Bij de advisering van bouwplannen richt de Commissie voor Welstand en Monumenten zich op de kwaliteit van het ontwerp, materiaalkeuze en detaillering van gevels. Ook het architectonische beeld in relatie tot het gebouw zelf en de omgeving is van groot belang. Het toetsingskader hiervoor is vastgelegd in de Bouwverordening Amsterdam en de nota 'De Schoonheid van Amsterdam. Een kader voor welstandsbeleid'.

In de Bouwverordening Amsterdam staan de volgende aspecten waar de Commissie voor Welstand en Monumenten zich aan moet houden bij hun advisering:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige alsmede de voorzienbaar tot stand te brengen bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Op 1 januari 2003 is een nieuwe Woningwet van kracht geworden. Hierin wordt van de gemeenten en stadsdelen vereist dat zij een welstandsnota vaststellen voor 1 juli 2004. Het eerder genoemde 'De Schoonheid van Amsterdam. Een kader voor het welstandsbeleid' vormt de basis voor de op te stellen welstandsnota.

In de welstandsnota van het stadsdeel zal worden vastgesteld wat de taak van de Commissie voor Welstand en Monumenten is en welke welstandscriteria en toetsingskader de commissie moet hanteren in haar advies op bouwvoorvragen.

Medio 2004 zal het stadsdeel dus haar eigen welstandsnota vaststellen. Dit vormt het kader voor de Commissie voor Welstand en Monumenten waarbinnen zij advies uitbrengt over bouwvoorvragen voor dakterrassen, dakopbouwen of uitbouwen over meerdere bouwlagen.

Bijlage 1 Definities

Dakterras

Een dakterras is een bouwkundige voorziening op het platte dak van een perceel dat bestaat uit een te betreden vlak, meestal omgeven door een hekwerk dat conform de voorgeschreven bouwhoogte in het Bouwbesluit is. Een luik of een minimale dakopbouw – een dakontsluiting – is noodzakelijk voor de toegang vanaf de onder gelegen verdieping

Dakopbouw

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

Uitbouw over meerdere bouwlagen

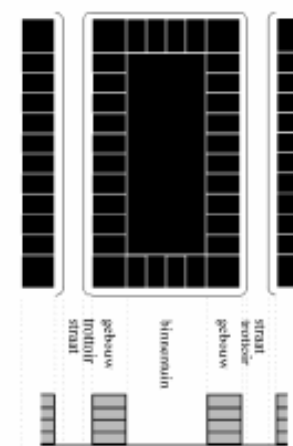
Een uitbouw over meerdere bouwlagen is een bouwwerk aan de achtergevel van een pand ter vergroting van het woonoppervlak van de bouwlagen. De uitbouw bestaat uit minimaal twee aan elkaar gelegen bouwlagen waarvan in ieder geval één daarvan op de begane grond is.

Achtergevelrooilijn

Een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de achtergevels van de bestaande bebouwing.

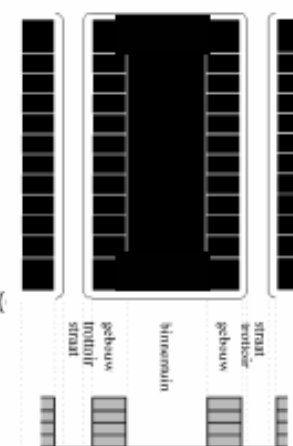
Gesloten bouwblok

Een gesloten bouwblok wordt gevormd door een aaneengesloten blok gebouwen, die door straten worden begrensd en aan de achterzijde van de gebouwen (binnenzijde van blok) een binnenterrein/-tuin vormt. Dit type bouwblok kenmerkt zich door een strakke scheiding van een private deel (de ruimte in het gesloten bouwblok) en publiek deel (de straatzijde).



Open bouwblok

Een open bouwblok wordt gevormd door een aaneengesloten rij gebouwen, met de achterzijde naar elkaar gericht, waardoor een binnenterrein/-tuin wordt gevormd. Een open bouwblok is vergelijkbaar met een gesloten bouwblok waarvan de kopse kanten ontbreken. Dit type bouwblok kenmerkt zich, ondanks het ontbreken van de (dichte) kopse kanten, door een strakke scheiding van het private deel (ruimte in het gesloten bouwblok) en publiek deel (de straatzijde).

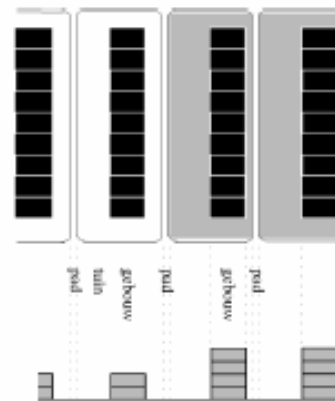


Strookverkaveling

Stroken bebouwing in open ruimte met blokgroen rond de gebouwen.

De verkaveling maakt een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-gebied.

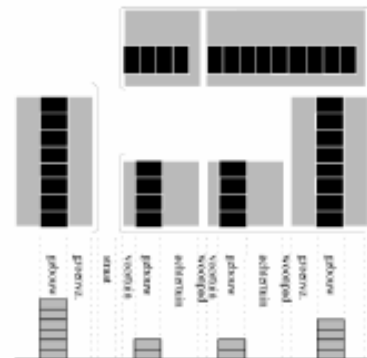
De repeterende bebouwing is evenwijdig aan elkaar gesitueerd.



Haakverkaveling

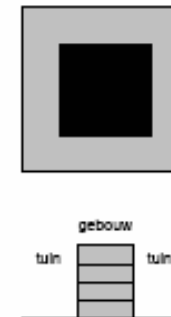
De stroken met bebouwing zijn geplaatst in een open ruimte met blokgroen rond de gebouwen. De verkaveling maakt een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-gebied.

De stroken met bebouwing zijn haaks op elkaar gesitueerd.



Vrijstaande bebouwing

Vrijstaande bebouwing zijn gebouwen die in principe solitair in de omgeving staan en welke aan alle zijden wordt omringd door tuin en/of openbare ruimte. In het stadsdeel heeft het grootste deel van de vrijstaande bebouwing een niet-woonfunctie.



Bijlage 2: Toelichting op de Staat van Inrichtingen

Milieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel "Toegelaten bedrijven"

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ten aanzien van de bedrijvigheid uitgegaan van de wens geen onnodige belemmeringen te creëren voor vestiging van kleine bedrijven. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste woon- en leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonering een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Gaat het om een separaat bedrijfspand in een omgeving waar ook wordt gewoond dan is categorie III de grens. Bedrijven vallend in categorie IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein en worden dus in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen.

Gezien het karakter van de inrichting van het plangebied is de ondergrens op 150 m² gesteld. De bijbehorende factorwaardering wordt dan als volgt:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² - 300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

Categorie

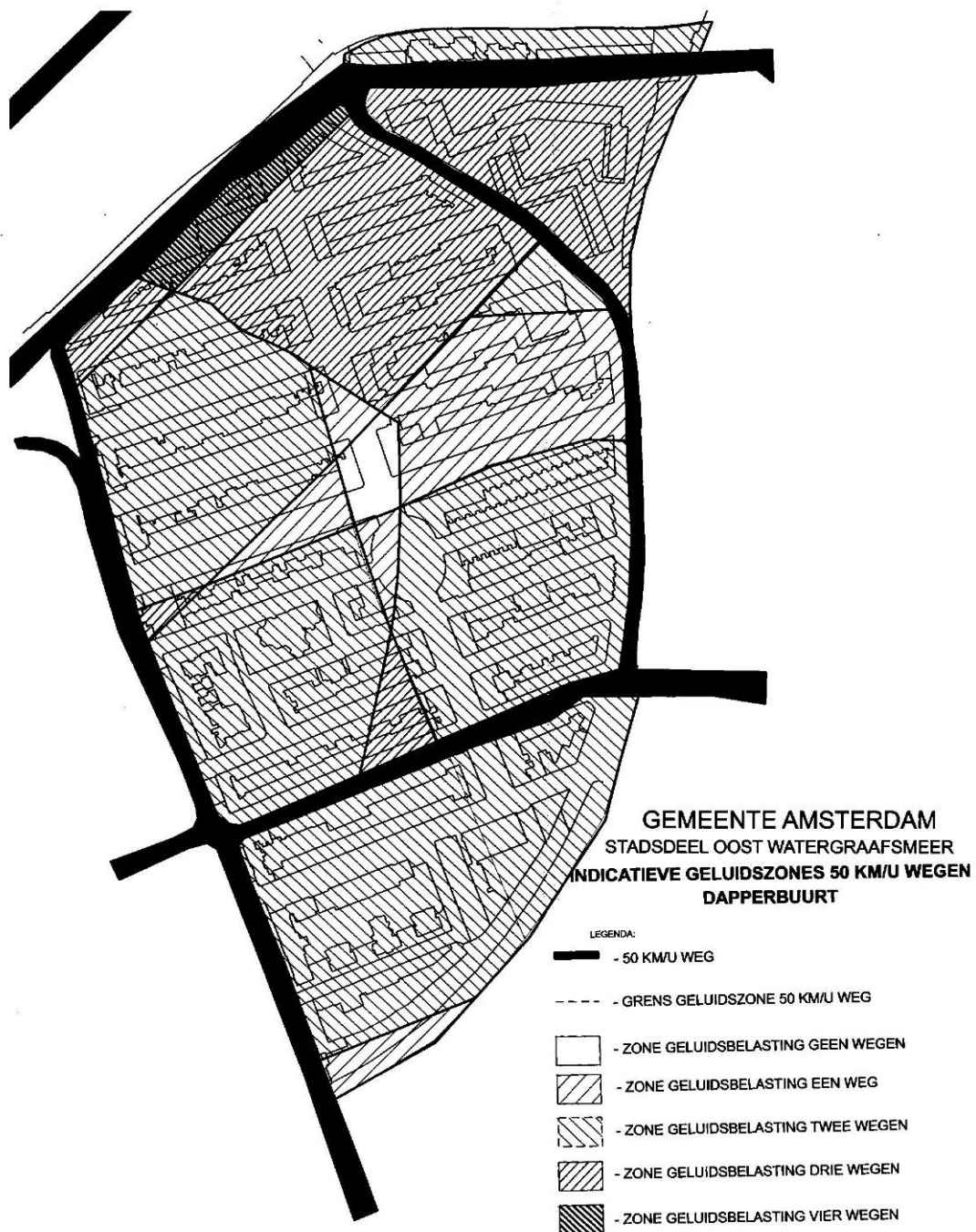
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
Per aspect	2	2	3	3	>3
Som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan onder de bestemmingen "Woningen" (W), en "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C). Indien ter plaatse een bedrijf wordt gerealiseerd, gebeurt dat in hetzelfde gebouw als woningen. In artikel "Toegelaten bedrijven" is geregeld dat voor bedrijf aan huis geldt dat maximaal categorie I is toegestaan. Voor overige toegestane bedrijven binnen dit bestemmingsplan is maximaal categorie II toegestaan. Daarmee is tevens bepaald dat bedrijven vallend in categorie III, IV en V geen plaats vinden in het gehele plangebied.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden door een bedrijf die zich in het bestemmingsplangebied nieuw (als bijvoorbeeld bedrijf aan huis) wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de afwijkingsbepalingen uit lid 2 van het artikel "Toegelaten bedrijven", in werking dienen te treden.

Bijlage 3: Indicatieve geluidszones 50 km/u wegen in plangebied Dapperbuurt



Bijlage 4: Verslag inspraakavond concept-ontwerp bestemmingsplan

Aanwezig:

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer:

- Diane Mereboer (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)
- H       Bunck (beleidsmedewerker Economische Zaken).

Van Riezen & Partners:

- Silvan Boer (planoloog)
- Mark van Otterlo (verslag)

Extern:

- Frank Ratelband (voorzitter)

Insprekers: 39 (zie bijlage)

Onderstaand verslag is een uitgebreide samenvatting van wat is gezegd, maar is geen letterlijke weergave daarvan. Aan de aanwezigen is verzocht om bij het geven van een mondelinge reactie hun naam te vermelden, welke vervolgens is opgenomen in het verslag. Indien een aanwezige tijdens het geven van een mondelinge toelichting geen naam heeft vermeld is dit weergegeven met "inspreker".

Dhr. Ratelband opent de inspraakavond en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de aanwezigen voor en geeft aan wat het programma van deze avond zal zijn. Dhr. Ratelband verzoekt de insprekers om hun naam en adres op de presentielijst in te vullen zodat de aanwezigen een verslag van de inspraakavond toegezonden kunnen krijgen.

De inspraakavond heeft betrekking op het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Dapperbuurt. Tijdens deze avond kunnen de aanwezigen hun mening over het concept-ontwerp kenbaar maken (mondelinge inspraakreacties). Het concept-ontwerp bestemmingsplan ligt nog tot en met 19 januari 2005 ter inzage. Tot en met 19 januari 2005 is het ook nog mogelijk om een schriftelijke reactie in te dienen bij het stadsdeel.

Het programma van de avond is als volgt:

- korte toelichting op het bestemmingsplan Dapperbuurt;
- gelegenheid tot het stellen van vragen;
- gelegenheid tot het geven van een mondelinge inspraakreactie.

Dhr. Boer geeft een toelichting over het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Dapperbuurt:

Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan is voor zowel burgers als overheid een juridisch bindend plan. Aan de hand van een bestemmingsplan worden bouwvergunningen verleend (als de bouwaanvraag past binnen het bestemmingsplan) of geweigerd (als de bouwaanvraag niet past binnen het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan wordt in hoofdzaak geregeld welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welke bouwvolumes zijn toegestaan. Kleurgebruik, materiaalgebruik en beplanting kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plankaart (onderdeel I);
- profielen (onderdeel II);
- voorschriften en bijzondere bepalingen (onderdeel III).

Deze drie onderdelen vormen samen de juridische basis van het bestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan altijd voorzien van een toelichting, waarin de doelstellingen van het plan, het beleidskader, een uitleg van juridische regelingen en de uitvoerbaarheid aan bod komen. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan en bouwaanvragen worden hieraan niet getoetst.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Er is een aantal redenen voor het opstellen van dit bestemmingsplan, waaronder:

- de geldende plannen zijn inmiddels ouder dan 10 jaar en komen daardoor in aanmerking voor vervanging;
- het juridisch vastleggen van de huidige situatie;
- vertaling van nieuw beleid van verschillende overheden (onder meer op het gebied van woninguitbreiding).

De geldende bestemmingsplannen zijn gericht op ontwikkeling (stadsvernieuwing) en daardoor niet geschikt als beheersplan.

Planinhoudelijk

Het plangebied wordt begrensd door:

aan de noordkant:	het hart van de Singelgracht, gelijklopend met de stadsdeelgrens;
aan de oostkant:	het spoortalud aan de kant van de Celebesstraat, gelijklopend met de stadsdeelgrens;
aan de zuidkant:	het spoortalud aan de kant van het Oetewalerpad, aansluitend op het bestemmingsplan Polderweggebied;
aan de westkant:	het hart van de Linnaeusstraat, aansluitend op het bestemmingsplan Oosterparkbuurt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart van het plangebied (plankaart), profielen, voorschriften en een toelichting. Op de plankaart is het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft aangegeven met een dichte zwarte bolletjeslijn.

In het concept-ontwerp bestemmingsplan zijn onder meer de volgende beleidspunten verwerkt:

- winkelconcentratiegebied:

Het stadsdeelbeleid is gericht op het concentreren van winkels binnen daarvoor aangewezen winkelconcentratiegebieden. In de Dapperbuurt gaat het daarbij om de Dapperstraat (tussen de Mauritskade en de Wijtenbachstraat), het Dapperplein, de 1^e van Swindenstraat en het aanbod in verschillende zijstraten. Binnen dit winkelconcentratiegebied wordt de winkelfunctie beschermd en wordt geen groei van het aantal overige functies op de begane grond toegestaan. In het bestemmingsplan is dit vertaald door de bestemming "Woningen boven centrumvoorzieningen" (W+C) op te nemen ter plaatse van het winkelconcentratiegebied. De bestaande niet-winkelfuncties op de begane grond van het winkelconcentratiegebied zijn conform de huidige situatie vastgelegd. Uitbreiding van niet-winkelfuncties is uitgesloten, met uitzondering van het aantal horecavestigingen. Omdat horeca de functie van het winkelconcentratiegebied kan ondersteunen is een toename van maximaal twee horecavestigingen in het winkelconcentratiegebied toegestaan.

- gebied buiten het winkelconcentratiegebied:

Het gebied buiten het winkelconcentratiegebied heeft voornamelijk een woonfunctie maar er zijn naast woningen ook niet-woonfuncties aanwezig. Het stadsdeelbeleid beoogt behoud van deze bestaande niet-woonfuncties waarbij een beperkte groei van het aantal bedrijven, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen mogelijk moet zijn. De groei van het aantal winkels en horeca buiten het winkelconcentratiegebied is niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet in dit beleid door de huidige niet-woonfuncties positief te bestemmen, meer bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toe te staan en de bestaande winkels en horecavestigingen op het huidige adres vast te leggen.

- uitbouwen achterzijde, dakterrassen en dakopbouwen:

In de nota "Uitgebouwd" is het stadsdeelbeleid met betrekking tot uitbouwen, dakterrassen en dakopbouwen vastgelegd. De voorwaarden uit de nota zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan is door een “nadere aanduiding” op de plankaart aangegeven waar uitbouwen van de begane grondlaag zijn toegestaan. De uitbouwen zijn bedoeld voor het bieden van ruimte aan het winkelconcentratiegebied. Door middel van richtlijnen in de voorschriften is aangegeven waar deze éénlaagse uitbouwen aan moeten voldoen.

Dakterrassen en/of dakopbouwen zijn alleen mogelijk na vrijstelling door het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. In het bestemmingsplan is aangegeven welke criteria het Dagelijks Bestuur zal hanteren bij de beoordeling van aanvragen voor een dakterras en/of een dakopbouw.

- ongewenste functies:

In het plangebied is een toename van functies als belwinkels en internetcafés niet wenselijk. De bestaande belwinkels en internetcafés zijn als uitzondering toegestaan. In het bestemmingsplan zijn deze bestaande vestigingen op adresniveau vastgelegd waarbij uitbreiding of verplaatsing niet mogelijk is. Tevens is voor deze bestaande vestigingen een uitsterfregeling van toepassing.

- ruimtelijke ontwikkelingen:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen:

- Wittenbachstraat 5-7: in het pand komen appartementen en een grand café. De vergunde situatie is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- ambulante centrum De Meren: de uitbreiding van het ambulante centrum is volgens de verleende bouwvergunning overgenomen in dit bestemmingsplan.
- Linnaeusstraat 89: het stadsdeelskantoor zal gaan verhuizen naar het Polderweggebied. Het huidige kantoor zal dan een nieuwe functie krijgen. Gedacht wordt aan maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, woningen, hotel en/of horeca.

Momenteel wordt onderzocht verricht naar de bouw van wibo's aan de Wagenaarstraat. Het plan is nog niet concreet en daarom is vooralsnog uitgegaan van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan kan wellicht in de volgende fase op dit onderdeel worden aangepast.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Dapperbuurt ligt t/m 19 januari 2005 ter inzage. Een ieder kan tot die datum een schriftelijke inspraakreactie indienen. De mondelinge reacties die tijdens deze avond naar voren komen worden eveneens als inspraakreactie gezien.

De inspraakreacties op het concept-ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan Dapperbuurt. Dit ontwerpbestemmingsplan gaat vervolgens 4 weken ter inzage. Een ieder kan gedurende deze periode een schriftelijke zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan indienen. Degenen die tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan een schriftelijke zienswijze hebben ingediend kunnen deze mondeling toelichten bij de Raadscommissie. Deze commissie bestaat uit raadsleden die een advies zullen uitbrengen aan de raad. Vervolgens stelt de raad het plan al dan niet gewijzigd vast.

Na vaststelling door de raad wordt het plan wederom 4 weken ter inzage gelegd. Degenen die in de ontwerp-fase van het bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vastgestelde plan bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten Noord-Holland (GS). Indien het bestemmingsplan door GS wordt goedgekeurd kunnen degene die een bedenking bij de provincie hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Het bestemmingsplan is pas geldend vanaf de goedkeuring door GS.

Gelet op het bovenstaande kan men op een aantal momenten reageren op het bestemmingsplan:

- concept-ontwerp bestemmingsplan: een schriftelijke inspraakreactie t/m 19 januari 2005 (of een mondelinge (inspraak)reactie tijdens de inspraakavond);
- ontwerp-bestemmingsplan: een schriftelijke zienswijze tijdens de ter inzage legging (medio zomer 2005);
- vastgestelde bestemmingsplan: een bedenking tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten (alleen degene die een schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, medio najaar 2005);
- goedgekeurd bestemmingsplan: beroep tegen goedgekeurde bestemmingsplan bij Raad van State (alleen degene die een bedenking bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend).

Dhr. Ratelband dankt dhr. Boer voor zijn toelichting en geeft aan de aanwezigen het woord om vragen te stellen of om op het bestemmingsplan te reageren.

Dhr. Diergaarde vraagt waarom er in de zaal geen politiek verantwoordelijke aanwezig is.

Mw. Mereboer legt uit dat deze avond vooral bedoeld is om de reactie van de aanwezigen aan te horen. De inspraakavond is niet bedoeld als discussieavond en het Dagelijks Bestuur zal daarom in een later stadium reageren op de reacties van aanwezigen.

Dhr. Meyer vraagt zich af of het gebruik van een pand of ruimte ten tijde van de aankoop gewijzigd kan worden door dit bestemmingsplan. Zo heeft dhr. Meijer in 1984 een bedrijfsruimte aan de Reinwardtstraat 57 gekocht. Op de plankaart is aangegeven dat deze ruimte mag worden gebruikt voor opslag. Dhr. Meijer vraagt zich af of het gebruik als bedrijf ook nog mogelijk is voor het pand Reinwardtstraat 57.

Mw. Mereboer geeft aan dat het desbetreffende adres is bestemd als "Woningen boven centrumvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn ook functies zoals bedrijven toegestaan.
NB: Het beleid van het stadsdeel is erop gericht om de winkelfunctie in het winkelconcentratiegebied zoveel mogelijk te versterken. Dit is vertaald in het concept-ontwerp bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Woningen boven centrumvoorzieningen" is op de begane grond daarom alleen het gebruik als detailhandel toegestaan, met uitzondering van bestaande bedrijven, maatschappelijke voorzieningen of dienstverlening. Aangezien momenteel geen vestiging van een bedrijf, maatschappelijke voorziening of dienstverlening op het adres Reinwardtstraat 57 aanwezig is een bedrijfsvestiging ter plaatse niet mogelijk volgens het concept-ontwerp bestemmingsplan.

Mw. Rugaart merkt op dat de Wagenaarstraat 362 en Commelinstraat 296 niet zijn aangeduid als opslagruimte. Deze adressen worden echter wel gebruikt voor opslag.

Mw. Mereboer geeft aan dat de huidige situatie ten aanzien van opslagruimtes niet altijd op de plankaart is aangeduid. Het is de bedoeling om alle bestaande opslagruimtes op de plankaart aan te geven. Mw. Mereboer verzoekt de aanwezigen eventuele onjuistheden op de plankaart door te geven aan het stadsdeel.

Inspreker geeft aan dat de Pieter Nieuwlandstraat 34B ook wordt gebruikt als opslagruimte.

Dhr. Levering van Koopcentrum Dappermarkt merkt op dat het stadsdeel het winkelbestand kan opvragen om na te gaan welke ruimtes worden gebruikt voor opslag. Verder vindt dhr. Levering dat het stadsdeel door middel van dit bestemmingsplan moet voorkomen dat winkels worden weggeconcentreerd. Als voorbeeld geeft hij aan er plannen bestaan om Bakker Bart naast de bestaande bakker Bertram te vestigen. Dhr. Levering benadrukt dat het van belang is om een goed winkelbestand te hebben en dit dus ook te regelen in het bestemmingsplan. Verder vraagt hij zich af hoe met de visstal bij het pand Wijtenbachstraat 5-7 wordt omgegaan indien er een grand café in het gebouw komt.

Mw. Mereboer antwoordt dat het stadsdeel nog specifiek zal kijken naar de opslagruimtes in het gebied. Ten aanzien van de twee bakkers geeft mw. Mereboer aan dat branchering niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Het bestemmingsplan kan alleen aangeven waar winkels zijn toegestaan en niet of de winkelruimte gebruikt moet worden door een bakker of een slager. De branchering wordt wel geregeld in het brancheplan, dat momenteel ter inzage ligt.

Mw. Bunck vult aan dat het brancheplan te downloaden is vanaf de website van het stadsdeel.

Dhr. Ratelband merkt op dat het niet is toegestaan om branchering in een bestemmingsplan te regelen.

Mw. Hattema vraagt in hoeverre een bestaand recht door middel van dit bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Zo behoort het pand Mauritskade 113 volgens het nieuwe bestemmingsplan niet tot het winkelconcentratiegebied terwijl in het geldende bestemmingsplan een winkel wel is toegestaan.

Dhr. Boer antwoordt dat een bestaand recht in beginsel gewijzigd kan worden via een bestemmingsplan als daar een goede ruimtelijke motivatie voor is. Conform het stadsdeelbeleid zijn de bestaande winkels buiten het winkelconcentratiegebied toegestaan maar nieuwe winkelvestigingen zijn uitgesloten. Indien aangetoond kan worden dat deze verandering van bouwrecht financiële gevolgen heeft voor de betrokkene kan een verzoek tot planschade worden ingediend.

Dhr. Krijnen vindt de tijd tussen de ter inzage legging (23 december) en deze inspraakavond erg kort om het hele bestemmingsplan goed door te kunnen nemen. Ten aanzien van het bestemmingsplan merkt dhr. Krijnen op dat in de toelichting de term kleinschalige bedrijvigheid is genoemd. In het als "Woning boven centrumvoorzieningen" bestemde gebied zijn onder artikel 4 lid 3 sub c ook grotere vestigingen dan 300 m² toegestaan. Dhr. Krijnen vindt dergelijke oppervlaktes te groot om nog over kleinschaligheid te kunnen spreken. Kleinschaligheid is echter wel kenmerkend voor het karakter van de Dapperbuurt.

Mw. Bunck vraagt of dhr. Krijnen tegen de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de winkels is.

Dhr. Krijnen heeft geen bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde. Hij zou graag zien dat de kleinschaligheid door middel van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd.

Mw. Nobel vraagt waarom de uitbreiding van het aantal ouderenwoningen (wibo's) ten koste moet gaan van de voetbalkooi aan de Wagenaarstraat. Er is in de Dapperbuurt nauwelijks speelplek en bovendien voldoet de voetbalkooi volgens mw. Nobel. Een uitbreiding van het aantal ouderenwoningen zou volgens haar in de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden zodat de voetbalkooi gespaard wordt. Ook omdat er plannen zijn om de kinderboerderij aan de Tweede van Swindenstraat te verplaatsen naar het Oosterpark. Op de plek van de kinderboerderij zou volgens mw. Nobel ook geen bebouwing moeten komen.

Mw. Mereboer antwoordt dat de bouw van wibo's in de Wagenaarstraat kort in de toelichting is genoemd. Het bebouwen van de locatie van de voetbalkooi is niet op de plankaart en in de voorschriften geregeld omdat men momenteel bezig is met een haalbaarheidsonderzoek. Het besluit om de locatie van de voetbalkooi te bebouwen is nog niet genomen en daarom is de ontwikkeling vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen. De locatie zal pas in het bestemmingsplan worden opgenomen indien besloten wordt om de locatie te bebouwen.

Dhr. Diergaarde weet te melden dat wethouder Prins ook wibo's wil realiseren op de locatie van de kinderboerderij.

Dhr. Ratelband vraagt of bekend is hoe de verdere besluitvorming ten aanzien van de eventuele bouw van wibo's gaat verlopen.

Mw. Mereboer antwoordt dat voor eventuele nieuwbouw een bouwplan zal worden opgesteld. Zodra een dergelijk plan gereed is zal inspraak over het plan worden gehouden.

Mw. Boerlage noemt een aantal punten:

- f. Mw. Boerlage is een voorstander van de bouw van wibo's in de Dapperbuurt. Zij wijst op het belang van wibo's in de nabijheid van ouderenvoorzieningen zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Het is volgens mw. Boerlage daarom zinvol om na te denken over wibo's bij ouderencentrum De Gooyer. Zowel de belangen van jongeren als ouderen moeten volgens haar daarbij in ogenschouw worden genomen. Mw. Boerlage vindt het eerlijk dat het stadsdeel het mogelijke initiatief aan de Wagenaarstraat in de toelichting noemt en niet verzwijgt.
- g. Mw. Boerlage suggereert om de plangrens bij de kruising Linnaeusstraat-Mauritskade op te schuiven zodat het plantsoen voor het Tropenmuseum tot het plangebied Dapperbuurt behoort in plaats van het plangebied Oosterparkbuurt. Het plantsoen voor het Tropenmuseum is vanwege het geringe groen in de buurt belangrijk voor de Dapperbuurt. De Oosterparkbuurt heeft al groen in het plangebied in de vorm van het Oosterpark.
- h. Mw. Boerlage is ontevreden over het ontbreken van een politiek verantwoordelijke tijdens deze inspraakavond.

- i. Mw. Boerlage zou graag zien dat de beleidslijn van het stadsdeel om het groen te handhaven ook wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. De uitbreiding van het ambulante centrum De Meren is ook ten koste gegaan van groen en dit zou in de toekomst voorkomen moeten worden.
- j. Mw. Boerlage vindt dat de verschillende geluidszones in de Dapperbuurt moeten worden aangegeven op de plankaart zodat duidelijk is waar wat speelt.
- k. Mw. Boerlage vindt het verstandig om de Europese milieueisen ook op te nemen in het bestemmingsplan. Zij verwacht met name langs de Linnaeusstraat en de Wijtenbachstraat een overschrijding van de milieueisen.

Mw. Mereboer en **dhr. Boer** beantwoorden tijdens de inspraakavond een aantal punten:

- f. De wibo's zijn vooralsnog alleen als mogelijke ontwikkeling genoemd in de toelichting. De locatie is vooralsnog bestemd conform de bestaande situatie. De ontwikkeling van wibo's zal naar verwachting plaatsvinden via aparte procedures.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van groen beschreven aan de hand van het groenstructuurplan. Binnen de bestemming "Verkeersareaal" is groen ook mogelijk. In dit bestemmingsplan is geen groen wegbestemd.
- e. Volgens de Wet geluidhinder hoeft alleen voor nieuwe geluidsgevoelige functies/bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht. Het gaat daarbij o.a. om de mogelijke functies voor het stadsdeelhok. De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen in de volgende fase van het bestemmingsplan worden beschreven in de toelichting.
- f. Met name als in het bestemmingsplan nieuwe gevoelige functies (zoals wonen) mogelijk worden gemaakt zal voor deze functies onderzoek moeten worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van (Europese) milieueisen. In het kader van het bestemmingsplan Polderweggebied is onderzoek naar de Linnaeusstraat verricht waaruit is gebleken dat geen overschrijding van de Europese normen van luchtkwaliteit plaatsvindt.

Inspreker heeft een winkel op de Dapperstraat 185. De ruimte naast zijn winkel wordt voor allerlei doeleinden gebruikt en slecht onderhouden. Inspreker heeft daarom al verschillende malen gebeld met het stadsdeel maar tot op heden is er geen oplossing.

Mw. Bunck meldt dat het stadsdeel een winkelstraatmanager heeft.

Inspreker heeft al contact gehad met de winkelstraatmanager maar dit heeft volgens de inspreker niet geholpen.

Dhr. Ratelband adviseert om de wethouder aan te spreken over de ruimte naast Dapperstraat 185.

Mw. Boeije vraagt of naast dakopbouwen en/of uitbouwen ook liften in de bestaande woningen mogelijk zijn.

Dhr. Boer antwoordt dat de vrijstellingsregeling voor dakopbouwen geen betrekking heeft op liften. In de algemene vrijstelling van het bestemmingsplan zijn liften echter wel geregeld. Een lift kan daarom worden gerealiseerd na vrijstelling door het dagelijks bestuur.

Mw. Boeije vraagt of het bestemmingsplan geen uitspraak moet doen over de verhouding tussen het aantal huur- en koopwoningen en de verschillende inkomensgroepen.

Mw. Mereboer antwoordt dat het bestemmingsplan hier geen uitspraak over kan doen.

Mw. Boeije is voorstander van wibo's en een speelplek in de Dapperbuurt. Vanwege de overlast die mw. Boeije ondervindt als gevolg van de voetbalkooi zou zij graag zien dat deze verplaatst wordt zodat op de huidige locatie wibo's kunnen worden gerealiseerd. Mw. Boeije vraagt hoe in het bestemmingsplan omgegaan wordt met criminaliteit.

Dhr. Ratelband antwoordt dat de aanpak van criminaliteit niet direct in het bestemmingsplan kan worden geregeld.

Mw. Beuvers vindt dat het stadsdeel niet altijd even zorgvuldig omgaat met het in kaart brengen van de bestaande situatie. Zo zou er bij de herprofilering van parkeerplaatsen in de Von Zesenstraat het een en ander mis zijn gegaan en ook bij dit bestemmingsplan zijn niet alle opslagruimtes op de

plankaart aangegeven. Mw. Beuvens adviseert het stadsdeel om met de bewoners te praten en de bestaande situatie in het vervolg goed in kaart te brengen.

Dhr. Tuin vraagt of de souterrains volgens dit bestemmingplan mogen worden gebruikt voor wonen. Volgens dhr. Tuin is bewoning van de souterrains in de Commelinstraat niet mogelijk vanwege de herprofilering van een aantal jaar geleden. Door deze herprofilering liggen de souterrains 1 meter onder maaiveldniveau en dhr. Tuin vraagt zich af of bewoning dan nog wel is toegestaan.

Mw. Mereboer antwoordt dat de souterrains volgens dit bestemmingsplan gebruikt kunnen worden voor wonen.

Dhr. Tuin meldt dat de souterrains volgens de afdeling Bouw & Woningtoezicht niet mogen worden gebruikt voor wonen in verband met wateroverlast.

Mw. Mereboer geeft aan dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op dergelijke technische aspecten.

Dhr. Tuin weet te melden dat voor de Commelinstraat 7 en 39 een horecaverunning geldt. Deze panden zijn momenteel niet in gebruik als horeca maar als fietsenstalling. Dhr. Tuin vraagt zich af voor welke functie de panden volgens het bestemmingsplan gebruikt gaan worden.

Mw. Mereboer geeft aan dat het bestemmingsplan alleen bepaald welk gebruik is toegestaan. Het bestemmingsplan kan een bepaalde functie niet verplicht stellen. *NB: volgens het bestemmingsplan mogen beide panden gebruikt worden voor wonen. Tevens zijn onder bepaalde voorwaarden bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.*

Mw. Vis roept bewoners op om bij het stadsdeel geveltuintjes aan te vragen om zo het groen in de buurt uit te breiden. Geveltuintjes kunnen worden aangevraagd via een digitaal formulier op de website www.oost-watergraafsmeer.nl of bij het loket Vergunningen op het stadsdeelnkantoor Linnaeusstraat 89

Mw. Mereboer merkt op dat de geveltuintjes niet apart zijn opgenomen in het bestemmingsplan maar wel mogelijk zijn binnen de bestemming "Verkeersareaal".

Dhr. Berrevoets heeft recent een woning aan de Wagenaarstraat gekocht. In de verkoopbrochure was vermeld dat er voortuinen zouden komen aan de Wagenaarstraat. Deze voortuinen zijn echter niet terug te vinden op de plankaart.

Mw. Mereboer meldt dat de voortuinen als groenvoorziening kunnen worden beschouwd en zodoende zijn toegestaan binnen de bestemming "Verkeersareaal"

Mw. Oostendorp merkt op dat er oorspronkelijk overal voortuinen in het noordelijk deel van de Dapperbuurt voorkwamen. Deze voortuinen zijn bijna allemaal verdwenen. Mw. Oostendorp vraagt zich af of deze voortuinen terug kunnen komen.

Mw. Mereboer geeft aan dat het bestemmingsplan voortuinen toestaat. Het bestemmingsplan regelt niet dat de voortuinen ook terug moeten komen.

Mw. Hattema vraagt waarom de Mauritskade niet als winkelconcentratiegebied is aangemerkt. De Mauritskade vormt namelijk een entree van de Dapperbuurt en onderstreept tegelijkertijd de kleinschaligheid van de winkels.

Mw. Bunck geeft aan dat dit een beleidsmatige keuze is. Momenteel is er in de Dapperbuurt een overschot aan winkels (zogenaamde overbewinkeling). In de Ruimtelijke Economische Structuur-visie (vastgesteld op 5 juli 2004) is aangegeven waar de winkelfunctie wordt beschermd, zoals bijvoorbeeld de Dapperstraat. Mw. Bunck geeft aan dat het winkellint in de Dapperstraat niet te groot moet zijn vanwege de levensvatbaarheid van de winkels. Dit ook om te voorkomen dat andere niet gewenste functies zich in het winkellint gaan vestigen. Bestaande winkels zijn overigens ook toegestaan buiten het winkelconcentratiegebied. Pas als een dergelijke vestiging langer dan een jaar niet is gebruikt als winkel kan de winkelbestemming worden omgezet in een andere bestemming.

Mw. Hattema blijft bij haar standpunt dat de Mauritskade tot het winkelconcentratiegebied zou moeten behoren.

Mw. V/d Linden stelt voor om het winkellint 1 of 2 panden om de hoek Dapperstraat-Mauritskade door te trekken.

Dhr. Ratelband stelt dat het dagelijks bestuur hier gezien de discussie een uitspraak over moet doen.

Mw. Rijnaard wenst de hoeveelheid winkeltjes en de kleinschaligheid van deze winkeltjes te behouden omdat dit belangrijk is voor de sociale controle. Verder pleit zij ervoor om auto's op de Dapperstraat te ontmoedigen omdat het een wandelwinkelgebied is.

Mw. Boerlage denkt dat er voldoende draagvlak is voor de winkels in de Dapperbuurt omdat in de Czaar Peterbuurt het project "De Funen" wordt gerealiseerd waardoor het aantal bewoners in de omgeving toeneemt.

Mw. Oostendorp vraagt in hoeverre de in het bestemmingsplan vastgelegde situatie kan veranderen na goedkeuring van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld vanwege nieuwbouwplannen van een wooncorporatie.

Dhr. Boer geeft aan dat via artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van een geldend (dus goedgekeurd) bestemmingsplan kan worden verleend. Deze vrijstelling moet door het stadsdeel worden gedaan en is gekoppeld aan een procedure (o.a. inspraak). Vrijstelling kan niet zomaar worden verleend. Er dient namelijk een goede ruimtelijke motivatie te worden gegeven.

Dhr. Diergaarde vraagt zich af wat het nut is van een bestemmingsplan indien na goedkeuring afgeweken kan worden van de vastgelegde situatie door middel van een artikel 19 vrijstelling.

Dhr. Boer geeft aan dat het bestemmingsplan de situatie voor de komende 10 jaar vastlegt. Vrijstelling is mogelijk maar moet wel heel goed worden gemotiveerd. Zeker als het bestemmingsplan nog niet zo oud is.

Mw. Van Gelder vraagt waarom een grand café op de begane grond van het pand Wijtenbachstraat 5-7 zal worden gevestigd aangezien momenteel al verschillende café's aanwezig zijn op de Linnaeusstraat. Mw. Van Gelder vindt dat er eigenlijk al genoeg horeca is en zij heeft daarom liever niet nog meer vestigingen.

Mw. Bunck geeft aan dat het pand in het verleden een winkel en horecabestemming heeft gehad. Vanwege de mogelijkheid van een terras en het ontbreken van horeca in het Oosterpark wil het stadsdeel horeca mogelijk maken op de hoek.

Mw. Beuvens vraagt hoe omgegaan wordt met de huidige haringstal op de hoek Linnaeusstraat-Wijtenbachstraat.

Mw. Bunck antwoordt dat hierover momenteel overleg plaatsvindt.

Mw. Beuvens merkt op dat de vrijstelling voor uitbouwen en dakopbouwen alleen betrekking heeft op de achterkant van de woningen. Mw. Beuvens vraagt in hoeverre een uitbouw aan de voorzijde van de woning mogelijk is.

Mw. Mereboer bevestigt dat die vrijstelling alleen betrekking heeft op de achterzijde van de woningen. In het bestemmingsplan is een algemene vrijstelling opgenomen welke het mogelijk maakt om balkons toe te staan.

Dhr. Levering weet te melden dat het pand Wijtenbachstraat 5-7 inmiddels wordt verbouwd en dat de begane grond gebruikt zal worden voor horeca. Volgens dhr. Levering zal de visstal als gevolg daarvan verdwijnen. Dhr. Levering stelt dat de nieuwe vestiging de 7^e horecavestiging bij de Linnaeusstraat wordt en dat is wat hem betreft teveel. Verder bevestigt hij dat de ruimte naast

Dapperstraat 185 slecht wordt onderhouden. Dhr. Levering vraagt het stadsdeel om wat aan dergelijke situaties te doen.

Dhr. Trakzel is werkzaam bij kinderboerderij Dapperhoeve en constateert dat het onbebouwde erf van de kinderboerderij als openbare ruimte is bestemd terwijl deze grond wel bij de kinderboerderij hoort. Verder meldt dhr. Trakzel dat er plannen zijn om de Dapperhoeve te verplaatsen. Daarbij wordt ook gedacht aan een verplaatsing naar het Oosterpark, eventueel in combinatie met horeca.

Mw. Mereboer geeft aan dat er inderdaad gesprekken over de verplaatsing van de Dapperhoeve plaatsvinden. Er zijn inmiddels een aantal varianten en scenario's, welke door het dagelijks bestuur beoordeeld zullen worden. Bij één van die varianten is sprake van een combinatie met horeca.

Mw. Bunck geeft aan dat de combinatie met horeca plaats zal vinden op het terrein van Hotel Arena. Aangezien Hotel Arena al een horecaverunning heeft is er geen sprake van een nieuwe horecavestiging.

Mw. Deelman vraagt waarom er geen horecagelegenheid in het Oosterpark kan komen aangezien Hotel Arena niet is gelegen in het Oosterpark.

Mw. Bunck antwoordt dat volgens haar indertijd is bepaald dat er geen nieuwe horecagelegenheid in het Oosterpark mag komen.

Mw. Beuvers vindt het jammer dat de voetbalkooi en de Dapperhoeve wellicht verplaatst worden terwijl ze allebei belangrijk zijn voor de Dapperbuurt. Wibo's zouden volgens haar ook in de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd in plaats van op open plekken. Verder pleit mw. Beuvers ervoor om minder koopwoningen te realiseren omdat deze woningen volgens haar nauwelijks verkocht worden en bovendien teveel autoverkeer aantrekken. Mw. Beuvers vindt dat in het bestemmingsplan ook zaken ten aanzien van de openbare ruimte zou moeten worden geregeld, zoals een parkeergarage.

Dhr. Boer merkt op dat het bestemmingsplan aangeeft wat is toegestaan, ook ten aanzien van de openbare ruimte. Parkeerplaatsen zijn toegestaan, maar ondergrondse parkeergarages in de openbare ruimte zijn niet in dit bestemmingsplan geregeld. Dit kan alleen als er een concreet initiatief is waarbij de haalbaarheid voldoende is aangetoond. Ideeën voor een parkeergarage kunnen nog niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan omdat niet voldoende is aangetoond dat de garage daadwerkelijk gerealiseerd kan en mag worden. Indien dergelijke ideeën in de toekomst concreet worden kan eventueel via een artikel 19 WRO-procedure vrijstelling worden verleend.

Dhr. Diergaarde is van mening dat daardoor praktisch alles mogelijk is binnen een bestemmingsplan omdat via artikel 19 WRO vrijstelling kan worden verleend.

Dhr. Boer benadrukt dat vrijstellingen slechts incidenteel kunnen plaatsvinden.

Dhr. Levering vraagt of het stadsdeel op de hoogte is van het onderzoek naar parkeervoorzieningen in de Dapperbuurt. Hij adviseert om hier goed naar te kijken en (bewoners)parkeergarages onder de Pieter Vlamingsstraat en het NH-hotel mogelijk te maken.

Mw. Hattema vraagt welke rol woningcorporaties spelen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Mw. Mereboer antwoordt dat met woningcorporaties overleg plaatsvindt en dat zij net als de bewoners kunnen reageren op het bestemmingsplan.

Mw. Jockel is lid van een bewonersgroep en in dat kader betrokken bij overleg met woningcorporaties. Zij heeft de indruk dat de band tussen het stadsdeel en woningcorporaties erg sterk is.

Mw. Hattema heeft deze indruk ook. Zij geeft als voorbeeld dat de woningcorporatie de winkels op de Mauritskade weg wil hebben en dat dit in dit bestemmingsplan ook werkelijk mogelijk wordt gemaakt.

Mw. Vld Linden meldt dat zij onlangs van de woningcorporatie een brief ontving waarin werd gesteld dat de winkels op de Mauritskade moeten verdwijnen vanwege nieuwe koopwoningen. In de brief stond vermeld dat het stadsdeel hiermee akkoord was.

Mw. Mereboer geeft aan dat de woningcorporaties eigenaar zijn van verschillende panden en in dat kader vindt overleg plaats. Daarnaast wil zowel het stadsdeel als de woningcorporaties dat het winkelconcentratiegebied wordt beschermd.

Mw. Vis waarschuwt voor een toename van het autoverkeer op de Mauritskade indien hier koopwoningen worden gerealiseerd.

Mw. Boerlage zou graag willen zien dat als de Dapperhoeve wordt verplaatst naar het Oosterpark deze aan de kant van de Linnaeusstraat wordt gerealiseerd. Ook hoopt mw. Boerlage in de toekomst gebruik te kunnen maken van een horecagelegenheid in het Oosterpark, aan de kant van de Linnaeusstraat.

Mw. Van Gelder vraagt of het klopt dat vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO niet onbeperkt kunnen worden verleend.

Mw. Mereboer bevestigt dat.

Dhr. Ratelband constateert dat er verder geen vragen en of opmerkingen meer zijn. Hij dankt de aanwezigen en sluit de inspraakavond.

Bijlage: presentielijst inspraakavond n.a.v. het concept-ontwerp bestemmingsplan Dapperbuurt, 27 januari 2005.

naam		adres	postcode
Fam.	Heussen	Mauritskade 113 hs	1093 RT
S.B.M.	Vis	1e van Swindenstraat 118 hs	1093 GL
Fam.v.d.	Linden	Mauritskade 112	1093 RT
J. van den	Dries (St, MDSD)	Wijtenbachstraat 34	1093 JC
Judith	Jockel	Eerste van Swindenstraat 98 hs	1093 GK
Tijmen	Kwant	Commelinstraat 55 II	1093 TK
A.	Bruce	Commelinstraat 55 II	1093 TK
H.	Nobel	Wagenaarstraat 489	1093 CN
Vera	Kappers	Wagenaarstraat 489	1093 CN
E.	Lenselink	Eerste van Swindenstraat 151	1093 GB
Bertie van	Gelder	Woltera van Reesstraat 23	1093 MJ
W.J.	Krijnen	Commelinstraat 292	1092 ND
Leo	Berrevoets	Uilenburgerwerf 42	1011 MZ
Linda	Wijnaldum	Pieter Nieuwlandstraat 9A	1093 GA
R	Kemoel	Wagenaarstraat 392	1093 CX
D.	Blum	Dapperstraat 22A	1093 BV
A.M.	Overdiek	Dapperstraat 22A	1093 BV
Fam.	Rugaart	Wagenaarstraat 362	1093 CX
	Grote Pan	Commelinstraat 67	1093 TL
	FEBO	Eerste van Swindenstraat	1093 EW
Blonk	Witt	Pieter Nieuwlandstraat 34	1093 BX
mevrouw	Beuvens	Van Zesenstraat 307	1093 DG
mevrouw Van	Gerven	Eerste van Swindenstraat 131	1093 GB
R.	Aoui Amar	Dapperstraat 4 III	1093 BT
F.	El Idrissi	Dapperstraat 4 III	1093 BT
H.	Kooijman	Dapperstraat 169	1093 BS
Fie	Zwakke	Wijtenbachstraat 315	1093 HZ
Ferry	Zwakke	Wijtenbachstraat 315	1093 HZ
R	Meyer	Hogeweg 90 H	1098 CH
Dineke	Deelman	Commelinstraat 7 hs	1093 TE
Floris	Paalman	Reinwardtstraat 85a	1093 HC
M.G.V.	Boeije	Wagenaarstraat 353	1093 CN
S.	Boerma	Wagenaarstraat 70 III A	1093 CV
J.W.F.	Tuin	Commelinstraat 39	1093 TJ
H.	Alders	Eerste van Swindenstraat 132-3	1093 GM
P.M.J.	Trakzel	Dapperstraat 94 I	1093 BZ
Frans	Diergaarde	Leeuwenwerf 12	1018 JW
Hanna van	Oostendorp	Pieter Vlamingstraat 16 III	1093 AD
Saar	Boerlage	W. van Reesstraat 65	1093 MJ



Akoestisch onderzoek

WEGVERKEERSLAWAAI

Stadsdeel Oost/ Watergraafsmeer
Bestemmingsplan Dapperbuurt.

**Akoestisch onderzoek
Wegverkeerslawaaï**

**Stadsdeel Oost/ Watergraafsmeer
Bestemmingsplan Dapperbuurt.**

Dienst Ruimtelijke Ordening

Opdrachtgever : Stadsdeel Oost/ Watergraafsmeer
Uitgevoerd door: : dienst Ruimtelijke Ordening
Planteam Juridische en Milieuzaken
B. Kooring (tel 552 7718)
Datum : juni 2005.
Aangepast juli 2005

Inleiding

Het stadsdeel Oost/ Watergraafsmeer is op dit moment bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan Dapperbuurt. Het bestemmingsplan is een beheerplan waarin de huidige situatie wordt vastgelegd. Op een aantal plaatsen wordt de mogelijkheid geboden om een bestaande winkel of bedrijf om te zetten naar woningen. Deze potentiële omzetting naar een geluidsgevoelige bestemming vraagt om nader akoestisch onderzoek.

Het stadsdeel heeft de dienst Ruimtelijke Ordening gevraagd dit akoestisch onderzoek uit te voeren.

Normstelling

Volgens de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde van een geluidgevoelige bestemming (o.a. nieuwe woningen en scholen) in de zone van een weg 50 dB(A). Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidsreducerende maatregelen zijn redelijkerwijs niet of onvoldoende mogelijk, kan het dagelijks bestuur van het stadsdeel de gemeenteraad verzoeken een hogere waarde vast te stellen tot een maximum van 65 dB(A) voor geluid van bestaande stedelijke (50 km/u) wegen.

In het Bouwbesluit is opgenomen dat de nieuwe woningen moeten worden geïsoleerd tot een binnenwaarde van 35 dB(A). Volgens het gemeentelijke geluidsbeleid dienen nieuwe woningen in principe een geluidluwe zijde te krijgen waaraan verblijfsruimten zoals slaapkamers gerealiseerd kunnen worden (geluidsluw betekent een geluidbelasting kleiner of gelijk aan 50 dB(A) incl. aftrek art 103 Wgh). Van dit principe kan slechts op grond van zwaarwegende argumenten worden afgeweken.

In dit akoestisch onderzoek is het spoorweglawaai van de treinen op het talud niet meegenomen in dit onderzoek.

Verkeersintensiteiten:

In stedelijk gebied is de geluidhinder van een woning in de nachtperiode (23.00-7.00 uur) vrijwel altijd maatgevend. De nachtelijke verkeersintensiteiten worden afgeleid van de spitsuurintensiteit en wordt opgesplitst in motoren, lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen. Op de stedelijke wegen rijden (lijn)bussen en trams, welke dienen te worden meegenomen in de berekeningen voor (weg)verkeerslawaai. Hiertoe worden de bus/ tramfrequenties omgezet naar een gemiddelde nachtuurintensiteit. De geluidhinder wordt berekend voor de maatgevende situatie in de komende 10 jaar. De dienst Infrastructuur, Verkeer & Vervoer heeft verkeersprognoses opgesteld voor de 50 km/u wegen binnen het plangebied. Vanwege een toekomstige wijziging in de Wet geluidhinder waarin onderzoek wordt gevraagd naar 30 km/u wegen zijn de betreffende wegen (voor zover er prognosecijfers bekend zijn) in dit onderzoek vooruitlopend al meegenomen. De prognoses zijn opgesteld voor het jaar 2015.

De resultaten van de prognose en de omrekening is als volgt:

Verkeersprognoses 2015, divv.

Wegvak	Gemiddeld Dag Uur						Gemiddeld Nacht Uur								
	MO	LV	MV	ZV	Bus	Tram	MO	LV	MV	ZV	Bus	Tram	Etmaal intensiteit	Percentage vrachtverkeer	Spitsintensiteit 16:00-18:00
Linnaeusstr. (noord deel)	7.7	765	26	12	12	22	0.7	145	5.9	2.1	5	4	13000	4.1	1900
Linnaeusstr. (zuid deel)	8.7	865	30	13	12	11	0.8	165	6.6	2.4	5	2	14700	4.1	2150
Mauritskade	8.1	805	28	12	5	10	0.8	155	6.2	2.2	2	2	13600	4.1	2000
Zeeburgerdijk	5.9	585	20	9	0	10	0.6	110	4.5	1.6	0	2	9900	4.1	1450
Wijtenbachstraat	4.2	420	14	4	31	29	0.4	80	2.6	0.8	12	6	7100	3.5	1050
Eerste van Swindenstraat	2.0	200	6	2	0	0	0.2	30	1.0	0.3	0	0	3200	3.5	500
Pontanusstraat	3.2	320	10	3	0	0	0.3	50	1.6	0.5	0	0	5200	3.4	800

MO=motoren; LV=licht motorvoertuigen; MV=middelzware mvt; ZV=zware mvt.

Andere gegevens

In onderstaande tabel zijn de verkeerssnelheden op de stedelijke wegen en de woonstraten aangegeven. Wegen met een 30 km/u regime hebben geen geluidszone en worden om deze reden normaliter niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Vanwege een toekomstige wijziging in de Wet geluidhinder waarin onderzoek wordt gevraagd naar 30 km/u wegen zijn de betreffende wegen (voor zover er prognoses bekend zijn) in dit onderzoek vooruitlopend al meegenomen.

Daarnaast is per wegvak het wegdektype aangegeven. Het beleid is dat stedelijke wegen behorend tot het hoofdnet auto zullen worden uitgevoerd in geluidsreducerend asfalt.

Wegvak	Max. snelheid (km/u)	wegdektype
Linnaeusstr. (noord deel)	50	Dab
Linnaeusstr. (zuid deel)	50	Dab
Mauritskade	50	Dab
Zeeburgerdijk	50	Dab
Wijtenbachstraat	50	Dab
Eerste van Swindenstraat	30	Dab
Pontanusstraat	50	Dab

Dab = dicht asfaltbeton (glad asfalt).

De invloed van de verschillende wegen wordt steeds afzonderlijk bepaald. Dat wil zeggen dat voor iedere weg apart wordt berekend wat de geluidhinder zal zijn.

Resultaten van de berekening

Op grond van artikel 103 Wet geluidhinder wordt 5 dB(A) van het berekende geluidsniveau afgetrokken voor toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat auto's (motorvoertuigen) in de toekomst 5 dB(A) stiller zullen worden. De vermelde geluidswaarden zijn de gecorrigeerde etmaalwaarden.

Op de bijgevoegde kaarten zijn de resultaten van de berekeningen per weg vermeld.

De maximale berekende geluidswaarden zijn per wegvak als volgt:

Etmaalwaarde (gecor. nachtsituatie) t.b.v. nieuwe woningen:

Commelinstraat	maximum berekende geluidsbelasting 58 dB(A)
Dapperstraat	maximum berekende geluidsbelasting 50 dB(A)
Domselaerstraat	maximum berekende geluidsbelasting 61 dB(A)
Linnaeusstraat	maximum berekende geluidsbelasting 65 dB(A)
Mauritskade	maximum berekende geluidsbelasting 66 dB(A)
Oetewalerpad	maximum berekende geluidsbelasting 55 dB(A)
Oetewalerstraat	maximum berekende geluidsbelasting 60/54 dB(A)
Pieter Nieuwlandstraat	maximum berekende geluidsbelasting 53 dB(A)
Pieter Vlamingsstraat	maximum berekende geluidsbelasting 57 dB(A)
Pontanusstraat	maximum berekende geluidsbelasting 61 dB(A)
Reinwardtstraat	maximum berekende geluidsbelasting 60 dB(A)
Roomtuintjes	maximum berekende geluidsbelasting 64 dB(A)
Eerste van Swindenstraat	maximum berekende geluidsbelasting n.v.t.
Tweede van Swindenstraat	maximum berekende geluidsbelasting 50 dB(A)
Van Swindendwarsstraat	maximum berekende geluidsbelasting 39 dB(A)
Von Zesenstraat	maximum berekende geluidsbelasting 56 dB(A)
Wagenaarstraat	maximum berekende geluidsbelasting 56 dB(A)
Wijtenbachstraat	maximum berekende geluidsbelasting 68 dB(A)
Zeeburgerdijk	maximum berekende geluidsbelasting 66 dB(A)

Vetgedrukte waarden zijn geluidbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde (boven 50 dB(A)).

Vetgedrukt en onderstreept zijn geluidbelastingen boven de maximaal toelaatbare waarde (boven 65 dB(A) voor stedelijke wegen).

Conclusies en aanbevelingen:

- Langs de stedelijke wegen wordt de voorkeurswaarde overschreden.
- Langs de Mauritskade en de Zeeburgerdijk wordt gedeeltelijk de maximum toelaatbare waarde overschreden. In de Wijtenbachstraat wordt op alle waarneempunten in de straat de maximum toelaatbare waarde overschreden.
- Aan de Eerste van Swindenstraat liggen geen om te zetten lokaties
- het berekende geluidniveau kan worden gereduceerd door geluidsreducerend asfalt toe te passen op de rijbanen van de stedelijke wegen. De te realiseren geluidsreductie zal in de meeste gevallen (mede afhankelijk van het gekozen type geluidsreducerend asfalt) niet voldoende zijn om dit terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Een ontheffing hogere waarden is dan noodzakelijk om omzettingen naar woningen mogelijk te maken. Hierbij wordt in principe een geluidluwe gevel gevraagd volgens Amsterdams geluidsbeleid. In de Wijtenbachstraat zijn mogelijk dove gevels noodzakelijk wanneer de geluidsreducerende maatregelen niet voldoende zijn [minimaal 3 dB(A) reductie nodig bij 68 dB(A) berekende geluidbelasting]. In de situatie van een dove gevel is een geluidluwe zijde vereist.
- vanwege de gesloten blok structuur zijn voor alle om te zetten bestemmingslokaties geluidluwe zijden te vinden aan de binnenzijde van de blokken.

De algemene conclusie is dat omzetting naar woningen op de aangegeven lokaties mogelijk is door geluidsreducerend asfalt toe te passen of met een ontheffingsprocedure hogere waarden. Plaatselijk zijn mogelijk dove gevels nodig voor omzetting naar woningen (Wijtenbachstraat). Opgemerkt kan worden dat het aanbrengen van dove gevels in

bestaande woningen moeilijk realiseerbaar is. Omdat de om te zetten woningen aan gesloten blokken liggen hebben deze een geluidluwe zijde aan het binnenterrein.

Algemeen

Beperking van het verkeersaanbod is al onderdeel van het Amsterdamse verkeersbeleid. Dit beleid is verwerkt in de verkeersprognoses die voor dit onderzoek gebruikt zijn. In de gegeven situatie is op grond hiervan geen reductie in de geluidsbelasting te behalen.

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek railverkeerslawai, M+P

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai t.b.v. Linneausstraat 89

Bijlage 8: Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel, 31-01-2005



Adviesgroep AVIV BV
Langestraat 11
7511 HA Enschede

Risico's spoortransport Amsterdam Sloeterdijk-Amstel

Project : 04728
Datum : 31 januari 2005
Auteur : ir. G.A.M. Golbach

Opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Normstelling externe veiligheid	3
2.1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico	3
2.2. Plaatsgebonden risico	4
2.3. Groepsrisico	5
3. Uitgangspunten risicoberekening.....	8
3.1. RBM II	8
3.2. Spoortraject.....	8
3.3. Transportintensiteit.....	8
3.4. Bebouwing.....	9
4. Risicoberekening.....	10
4.1. Plaatsgebonden risico.....	10
4.2. Groepsrisico	10
5. Conclusie.....	12
Referenties	13
 Bijlage 1. RBM II.....	 14
Bijlage 2. Gegevens bebouwing langs het spoortraject.....	19
Bijlage 3. RBM II resultaten huidige situatie	32

1. Inleiding

Het extern veiligheidsrisico veroorzaakt door het spoortransport van gevaarlijke stoffen per spoor in Amsterdam op het traject tussen de stations Sloterdijk en Amstel wordt in deze studie beoordeeld voor de huidige situatie.

In hoofdstuk 2 wordt de normstelling externe veiligheid voor transportroutes toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de gegevens die nodig zijn voor de risicoberekening samengevat. In hoofdstuk 4 wordt het resultaat van de berekening getoond. Hoofdstuk 5 tenslotte bevat de conclusie.

2. Normstelling externe veiligheid

2.1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld [1 en 2]. Tevens is een handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd [3].

Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor specifieke trajecten van transportroutes:

- de omvang van de vervoersstroom, die bepalend is voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- de soort van gevaarlijke stoffen, die bepalend is voor de effecten op de omgeving;
- de veiligheid, die bepalend is voor de kans op ongevallen;
- het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR, voorheen het individueel risico genoemd) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een route en kwetsbare bestemmingen, zoals woonwijken. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde FN-curve, op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Het GR wordt bijvoorbeeld gebruikt om vast te stellen of de woningdichtheid in een bepaald gebied nog kan worden vergroot.

Beide begrippen vullen elkaar aan: ze maken het mogelijk om vanuit verschillende invalshoeken situaties op risico te beoordelen. Met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de activiteit en kwetsbare functies, zoals woonbebouwing, in de omgeving. Met het GR wordt geëvalueerd of gegeven deze afstand tussen de activiteit en kwetsbare functies er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen blootgesteld wordt.

2.2. Plaatsgebonden risico

In het kader van de risicobenadering moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een relatief hoog risico. Afhankelijk van de omvang van de vervoersstromen en de specifieke gevaren voor de omgeving, kan een zekere scheiding tussen transportroutes en werk- en woongebieden gewenst zijn. Bij deze vraagstelling worden de risiconormen gehanteerd, die door de rijksoverheid recent zijn vastgesteld in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen [1]. In de volgende tabel wordt weergegeven welke normen voor het plaatsgebonden risico op de verschillende situaties van toepassing zijn.

Situatie		Vervoersbesluit	Omgevingsbesluit
Bestaand		Grenswaarde PR 10^{-5} Streven naar PR 10^{-6}	Grenswaarde PR 10^{-5} Streven naar PR 10^{-6}
Nieuw	Kwetsbare objecten	Grenswaarde PR 10^{-5}	Grenswaarde PR 10^{-5}
	Beperkt kwetsbare objecten	Richtwaarde PR 10^{-5}	Richtwaarde PR 10^{-5}

Voor nieuwe situaties (een nieuwe route, een significante verandering in de transportstroom, nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt de PR-norm als grenswaarde. Voor bijzondere situaties wordt de mogelijkheid open gehouden om op basis van een integrale belangenafweging van deze grenswaarde af te wijken. De beslissing van het bevoegd gezag om af te wijken dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de betrokken ministeries. Voor bestaande situaties met een PR hoger dan 10^{-6} /jr wordt er naar gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het PR te verlagen tot het gestelde normniveau. Voor dergelijke situaties geldt het stand-still beginsel voor nieuwe ontwikkelingen. Veelal is sprake van een gegroeide situatie en is het niet altijd mogelijk om aan de norm voor nieuwe situaties te voldoen. Mogelijkheden om hogere risico's te reduceren kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij infrastructurele aanpassingen, die om andere redenen worden voorzien. Er wordt niet een op zichzelf staand saneringsbeleid gevoerd. Voor bestaande situaties is eerst van dringende sanering sprake indien kwetsbare bestemmingen binnen een gebied liggen met een PR hoger dan 10^{-5} /jr.

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een (niet limitatieve) lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (respectievelijk categorie I en II) opgenomen:

I Kwetsbaar object:

- woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in categorie II onder a;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

- 1°. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
- 2°. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

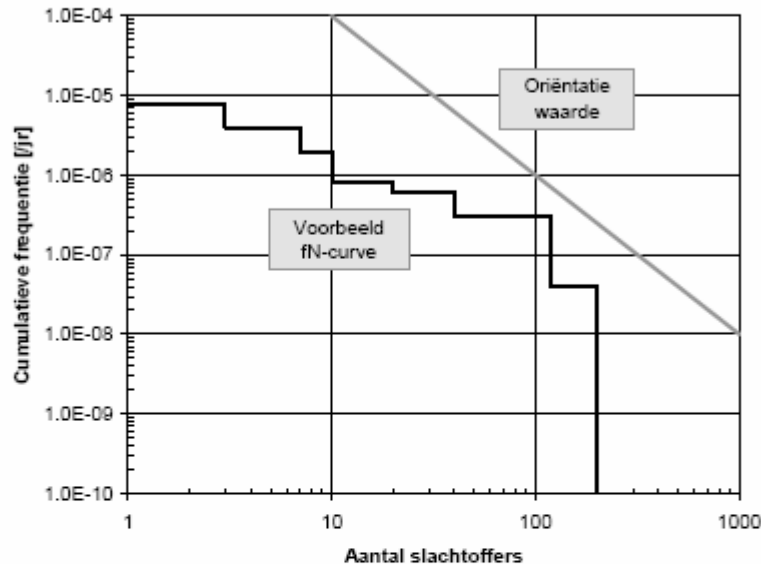
II Beperkt kwetsbaar object:

- a. 1°. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- 2°. dienst- en bedrijfswoningen;
- 3°. lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het plaatsgebonden risico van een route of tracé;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet in categorie I onder c vallen;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet in categorie I onder c vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet in categorie I onder c vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet in categorie I onder d vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet in categorie I onder c vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
- j. objecten, zoals wegrestaurants over of naast een weg en passagiersstations, die een functionele binding hebben met de risico opleverende activiteit.

2.3. Groepsrisico

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of –tracé bepaald op $10^{-2} / N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jr voor 10 slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 slachtoffers, etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In figuur 1 is ter illustratie van het bovenstaande een voorbeeld van een fN-curve en de oriëntatiewaarde gegeven. De oriëntatiewaarde waarde houdt in dat het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekenende risico's worden getoetst aan deze normen. Deze toetsing maakt duidelijk of sprake is van situaties waarbij risicoreducerende maatregelen aan de orde moeten komen, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de route en de woonbebouwing of het beperken van de woningdichtheid in een bepaald bebouwingsgebied.

Groepsrisico per km transportroute



Figuur 1. Voorbeeld groepsrisico transportroute

Bij het beoordelen van het GR wordt het (lokale) bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde voor het GR af te wijken. Er moet sprake zijn van een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging, waarin moet zijn aangegeven waarom in het specifieke geval daarvan is afgeweken. De beslissing om van de oriëntatiewaarde af te wijken is vatbaar voor beroep. Het GR wordt voor het gehele relevante gebied berekend. Door middel van bronmaatregelen wordt zonnodig en zo mogelijk dat risico gereduceerd. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening wordt, om het werkbaar te houden, het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot 200 meter van de route of het tracé. Het GR geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriëntatiewaarde. In het aangegeven gebied is bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd.

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoers- als omgevingsbesluiten en zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Er moet altijd worden nagegaan of door het treffen van maatregelen niet alsnog aan de oriëntatiewaarde kan worden voldaan of dat de toename van het groepsrisico niet kan worden verminderd. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan dient in overleg met betrokken overheden te worden gestreefd naar een zo laag mogelijk risico uit hoofde van het ALARA-beginsel (As Low As Reasonably Achievable).

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden over de te volgen aanpak. Het is raadzaam ook het bestuur van de regionale brandweer hierbij te consulteren. In de motivering bij het betrokken besluit moeten de volgende gegevens worden opgenomen:

Beschrijving huidige en toekomstig GR

- het groepsrisico;
- indien van toepassing: het eerder vastgestelde groepsrisico;
- een aanduiding van het invloedsgebied;
- de aanwezige dichtheid van personen en de in de toekomst redelijkerwijs voorzienbare dichtheid per hectare in dit invloedsgebied;
- een aanduiding van de vervoersstromen, in termen van de aard en de omvang van gevaarlijke stoffen die specifiek bijdragen aan de overschrijding van de oriënterende waarde, alsmede een aanduiding in hoofdlijnen van de bijdrage van de verschillende transportstromen aan het groepsrisico;
- een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoersstromen in de toekomst met inbegrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico ;
- de bijdrage in hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;

Bronmaatregelen en RO-maatregelen

- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst, met betrekking tot het vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen en de voor- en nadelen hiervan;

Beheersbaarheid

- de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen;

Zelfredzaamheid

- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

3. Uitgangspunten risicoberekening

3.1. RBM II

Het risico van het transport wordt berekend met RBM II, ontwikkeld in opdracht van het Interprovinciaal Overleg voor evaluatie van transportroutes [4]. De methodiek wordt toegelicht in bijlage 1. Voor de berekening zijn de volgende gegevens nodig:

- De transportintensiteit van gevaarlijke stoffen.
- De uitstromingsfrequentie, de kans per voertuigkilometer dat een spoorketelwagen met gevaarlijke stoffen betrokken raakt bij een ongeval zodanig dat er uitstroming van de stof optreedt.
- Het aantal personen dat langs de route blootgesteld wordt aan de gevolgen van een ongeval. De bevolkingsdichtheden worden aangegeven in vierhoeken langs de route met een uniforme dichtheid per vierhoek.

3.2. Spoortraject

Het spoortraject in deze studie betreft het traject Amsterdam Sloterdijk - Centraal Station - Amstel. De ligging van het traject is weergegeven in een kaart opgenomen in bijlage 2. Voor de risicoberekening wordt de uitstromingsfrequentie voor een spoor met wissels voor een > 40 km/uur traject gebruikt van $6.1 \cdot 10^{-8}$ /skw-km. Er is op het traject op een aantal punten mogelijk sprake van interactie tussen de doorgaande goederentreinen en emplacementsporen (zogenaamde spoorwegknooppunten). Hiermee is in deze risicoberekening geen rekening gehouden. Bij de bespreking van de resultaten wordt hier kort op ingegaan.

3.3. Transportintensiteit

Tabel 1 toont de jaarintensiteit beladen spoorketelwagens. In deze studie zijn de berekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (jaar 2002). Er is aangenomen dat het transport voor 33% gedurende de dag en voor 67% gedurende de nacht plaatsvindt.

Hoofdcategorie	Stof cat	Voorbeeldstof	1998	2001	2002
Brandbaar gas	A	Propan	0	0	0
Toxisch gas	B2	Ammoniak	2000	1650	2200
	B3	Chloor	0	0	0
Brandbare vloeistof	C3	Pentaan	250	50	50
Toxische vloeistof	D3	Acrylnitril	50	0	0
	D4	Acroleïne	50	0	0

Tabel 1. Jaarintensiteit spoortraject Amsterdam Sloterdijk- Amstel

3.4. Bebouwing

De huidige bebouwing en de hiermee gepaard gaande aanwezigheid van personen langs het spoor is door dRO team WVM cluster GIS in kaart gebracht. De werkwijze en de gegevens zijn opgenomen in bijlage 2. De locatie van de bebouwingsgebieden is in een GIS-applicatie opgenomen, de positie is voor gebruik in RBM II hieruit overgenomen. Standaard zijn voor de berekening van het groepsrisico ook de reizigers op de stations langs de route meegenomen. Voor een risicoanalyse van een vrije baan situatie is dit niet noodzakelijk.

4. Risicoberekening

4.1. Plaatsgebonden risico

De berekende afstand vanaf het midden van het spoor tot de PR-contouren wordt getoond in tabel 2. Er is geen contour aanwezig voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor nieuwbouwplannen langs deze trajecten.

Situatie	Van	Tot	Afstand [m]		
			10^{-8}	10^{-7}	10^{-6}
Huidig	Sloterdijk	Amstel	0	0	16

Tabel 2. Afstand tot PR-contouren vanaf midden van het spoor

4.2. Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor twaalf kilometervakken van het beschouwde traject. Details zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 3 toont de mate van overschrijding van de oriënterende waarde voor de huidige situatie voor de geëvalueerde kilometervakken. In de tweede kolom is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een waarde van 0.00 betekent dat het berekende GR meer dan 100 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Kilometervak	Huidig
1	0.00
2	0.00
3	0.00
4	0.00
5	0.00
6	0.00
7	0.00
8	0.00
9	0.00
10	0.00
11	0.00
12	0.00

Tabel 3. Mate van overschrijding oriëntatiewaarde GR

Bij geen van de beschouwde kilometervakken is het GR groter dan 1% van de oriëntatiewaarde. Mogelijk dat op de spoorknooppunten het risico is onderschat, maar het is niet waarschijnlijk dat de ongevals frequentie per kilometer meer dan een factor 100 hoger zal zijn dan hier gehanteerd. Het is daarom niet te verwachten dat het GR, als voor

deze mogelijke interacties wordt gecorrigeerd, dan groter dan of gelijk aan de oriëntatiewaarde zal worden.

5. Conclusie

Het extern veiligheidsrisico voor het spoortraject Sloterdijk - Amsterdam CS - Amstel is berekend voor de huidige situatie. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor eventuele nieuwbouwplannen. De berekeningen leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr, zodat er zich geen bebouwing bevindt binnen deze grenswaarde. Het groepsrisico is berekend voor twaalf kilometervakken. Op elk kilometervak ligt het groepsrisico meer dan twee ordegroottes onder de oriëntatiewaarde.