Buitenveldert 2013

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Toelichting


Bestemmingsplan
Buitenveldert 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 6
1.3 Plangrenzen 6
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 8
2.1 Ontstaansgeschiedenis 8
2.2 Ruimtelijke structuur 10
2.3 Functionele structuur 16
Hoofdstuk 3 Planvisie en planbeschrijving 23
3.1 Inleiding 23
3.2 Buitenveldert in Balans 23
3.3 Visie op Buitenveldert per thema 27
3.4 Ontwikkelingen in en rond het plangebied 39
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie 48
4.1 Inleiding 48
4.2 Cultuurhistorie 48
4.3 Archeologie 53
Hoofdstuk 5 Beleidskader 57
5.1 Algemeen ruimtelijke beleid 57
5.2 Wonen 67
5.3 Detailhandel 71
5.4 Maatschappelijk 75
5.5 Sport 76
5.6 Bedrijf 78
5.7 Kantoren 78
5.8 Horeca 80
5.9 Verkeer 87
5.10 Groen 89
5.11 Water 95
Hoofdstuk 6 Milieu 101
6.1 Algemeen 101
6.2 Regeling milieuhinderlijke functies 101
6.3 Natuur 102
6.4 Bodem 103
6.5 Waterparagraaf 104
6.6 Geluid 105
6.7 Luchtkwaliteit 106
6.8 Veiligheid 106
6.9 Milieueffectrapportage 114
Hoofdstuk 7 Toelichting juridische regeling 122
7. 1 Verbeelding 122
7.2 Planregels 122
7.3 Artikelsgewijze toelichting 123
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 132
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg 133
9.1 Inspraak 133
9.2 Wettelijk (voor)overleg 133
Bijlagen 138
1. Nota van Beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013 (Stadsdeel Zuid) 138
2. Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (Stadsdeel Zuid) 138
3. Archeologisch bureauonderzoek (BMA) 138
4. Cultuurhistorisch verkenning en advies (BMA) 138
5. Natuurwaardenonderzoek bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (DRO) 138
6. Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitenveldert (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) 138
7. Advies externe veiligheid Buitenveldert (Brandweer Amsterdam-Amstelland) 138
8. Advies Technisch Adviescommissie Hoofdgroenstructuur Buitenveldert (TAC) 138

9. Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder 138
10. Advies Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) 138
11. Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Gelderlandplein (Kroonenberg/Multivastgoed)138
12. Ruimtelijke onderbouwing hotel De Veldert (Kroonenberg/Multivastgoed) 138

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen stadsdeel Zuid is een veelheid aan bestemmingsplannen in de loop der tijd en op basis van de ontwikkelingen in hun tijd opgesteld. Gevolg hiervan is dat de uniformiteit in de regelgeving in veel gevallen ontbreekt. Daarnaast is een deel van de bestemmingsplannen in Zuid ouder dan 10 jaar en vormen deze plannen geen actueel toetsingskader meer. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat een bestemmingsplan eens per 10 jaar herzien dient te worden. Daarmee wordt een actueel toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen gewaarborgd. Een andere aanleiding tot het herzien van de bestemmingsplannen vormt het uitgangspunt van de Wro bestemmingsplannen gestandaardiseerd en digitaal op te stellen.

Vigerende bestemmingsplannen
De plangrenzen worden bepaald aan de hand van de grenzen van vigerende bestemmingsplannen en de grenzen van het stadsdeel/ de gemeente. Wat betreft het laatste: ten noorden van Buitenveldert bevindt zich de Zuidas. Het gebied van de Zuidas is aangemerkt als grootstedelijk projectgebied, waardoor de beslissingbevoegdheid met betrekking tot het (o.a.) vaststellen van bestemmingsplannen is behouden aan de gemeenteraad. De vigerende bestemmingsplannen in het gebied zijn:

Bestemmingsplan	**Vaststelling**	**Goedkeuring GS**	**Koninklijk besluit/Onherroepelijk**
De Klencke	24-2-1982	17-5-1983	n.v.t.
Buitenveldert 1973	29-8-1973	2-7-1974	7-3-1979
Buitenveldert 2001	30-3-2002	8-10-2002	14-1-2004
Reparatieherziening Buitenveldert 2001	22-01-2008	28-04-2008	n.v.t.

Tabel: Wijzigingsplannen en de bestemmingsplanherzieningen zijn niet opgenomen in de tabel.

Op grond van artikel 9.1.4, lid 4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dient dan binnen 10 jaar een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit betekent dat de actualisatie van dit bestemmingsplan uiterlijk vastgesteld dient te zijn door de deelraad voor 14 januari 2014. De reparatieherziening is geen algehele (maar partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001, waardoor er gerekend dient te worden vanaf 14 januari 2004.

Totdat het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 van kracht wordt, gelden voor het plangebied de regelingen uit deze bestemmingsplannen.

Nota van Uitgangspunten
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan “Buitenveldert 2013” opgesteld, die op 22 november 2011 door het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid is vastgesteld en besproken door de Commissie Ruimte & Wonen op 7 december 2011. Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is:

1. De (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.
2. Het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 een duidelijke start geven.
3. Aan de hand van deze Nota van Uitgangspunten:
    - Een bestemmingsplan opstellen die de feitelijke situatie recht doet;
    - Een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk;
    - Inzicht geven in het planproces en de beoogde planning;
    - Een bestemmingsplan op te stellen dat helder, eenduidig, handhaafbaar en toetsbaar is;
    - Een bestemmingsplan op te stellen waarin ruimte wordt geboden voor recente beleidskaders en ontwikkelingen die plaatsvinden in het gebied.

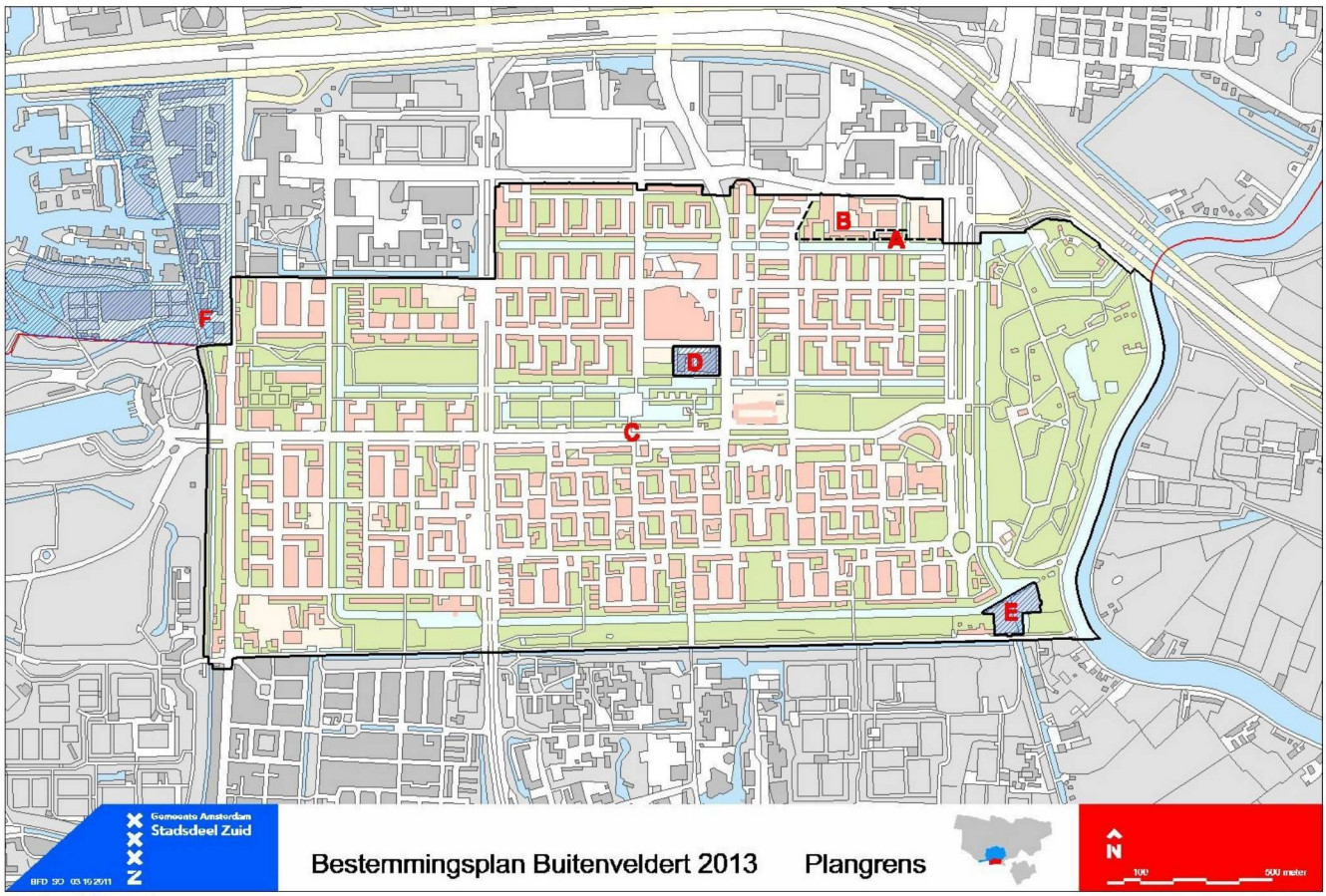
1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Buitenveldert ligt tussen de A10 en Amstelveen en wordt aan de westkant door het Amsterdamse bos en aan de oostkant door de Amstel begrenst. De tuinstad Buitenveldert is inmiddels ruim 50 jaar oud. Zij is ideaal gelegen tussen de twee belangrijke groengebieden van formaat en zeer gunstig ontsloten voor zowel auto, openbaar vervoer als fiets. De wijk is voorzien van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In afwijking van de meeste andere tuinsteden is de wijk gebouwd met een dubbele doelstelling. Vanwege de woningnood was de sociale woningbouw meestal gekenmerkt door een snelle en goedkope bouwwijze om in korte tijd veel woningen te kunnen realiseren. Buitenveldert is echter maar in beperkte mate voor de sociale woningmarkt gebouwd (circa 30%). De belangrijkste doelstelling was het bieden van een alternatief voor de overloop van welgestelde woningzoekers naar het Gooi en de overloop van middelgrote kantoren van uit de 'overvolle binnenstad'. Voor de wijk gold de bouw van duurdere huur- en eigendomswoningen als hoofddoel. Om deze reden was de bouwkundige, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit en heel belangrijk onderwerp. Die kwaliteit heeft zijn weerslag gevonden in het woongenot en de mate van onderhoud.

Andere tuinsteden die ongeveer in dezelfde periode zijn gebouwd, zoals de Westelijke Tuinsteden, zijn in de afgelopen jaren een meer of minder grootschalig vernieuwingsproces ondergaan. Grote delen van de oorspronkelijke bebouwing werden in dit kader gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In Buitenveldert is daarentegen geen grootschalig vernieuwingsproces toegepast. De woningen zijn groter en beter van kwaliteit. Ze werden in de loop der jaren gerenoveerd en deels met liften voorzien en zijn nog steeds erg gewaardeerd. Ook de functiemenging en aanwezigheid van werkgelegenheid hebben bijgedragen aan het succes van Buitenveldert.

Voor de toekomst is echter wel enige vernieuwingsdrang te verwachten. Dit hangt met name samen met de komst van de Zuidas, het internationale, grootstedelijke centrum direct ten noorden van de wijk. Van deze ontwikkeling zal ook een ontwikkelingsimpuls uitgaan voor Buitenveldert. De wijk wordt algemeen zeer gewaardeerd als woon- en werkmilieu.

1.3 Plangrenzen



1 Afbeelding: Plangrenzen

De plangrenzen van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zijn als volgt:
Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. (F) en de grens van het grootstedelijk gebied Zuidas: grofweg loopt de

noordelijke grens van het plangebied over de Koenenkade, Amstelveenseweg, Overijsselweg, A.J. Ernststraat, Buitenveldertselaan, De Boelelaan en langs de noordzijde van het Amstelpark tot aan Ring A10 Zuid. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de stadsdeelgrens, welke in het midden van de Amstel ligt. Aan de zuidzijde en de westzijde wordt het plangebied begrensd door de gemeentegrens met Amstelveen. Aan de zuidzijde is deze grens gelegen in het midden van het water dat zich direct ten zuiden van de Kalfjeslaan bevindt en aan de westzijde ligt de gemeentegrens ten westen van de museumspoorlijn, parallel aan de Amstelveenseweg.

Er zijn drie vigerende bestemmingsplannen die geheel, danwel gedeeltelijk worden vervangen door het bestemmingsplan Buitenveldert 2013: De Klencke (A), Buitenveldert 1973 (B) en Buitenveldert 2001 (C). Het bestemmingsplan 'Jachthavenweg e.o.' (F) is 30 juli 2013 onherroepelijk geworden, bestemmingsplan 'Woonzorgcentrum Elisabeth Otter – Knoll Stichting – Loowaard 3' (D) is 27 augustus 2012 onherroepelijk geworden en bestemmingsplan 'Schoolwerktuinen Kalfjeslaan' (E) is op 3 juli 2012 onherroepelijk geworden. Deze drie bestemmingsplannen worden uit het plangebied "geknipt".

A. Bestemmingsplan De Klencke
Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een woongebouw op De Klencke 13 t/m 81.

B. Bestemmingsplan Buitenveldert 1973
Het plangebied van dit bestemmingsplan betrof voorheen het gehele gebied tussen de Ring A10 en de zuidelijke gemeentegrens, maar is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 (C). Het deel van Buitenveldert 1973 dat thans nog vigeert, wordt begrensd door de grens van het grootstedelijk gebied over de Boelelaan en de Europaboulevard, het water ten zuiden van De Klencke en de Van Heenvlietlaan.
Het bestemmingsplan Buitenveldert 1973 is als uitwerking van het AUP vrij gedetailleerd vastgesteld. De contouren van de bebouwing zijn vastgelegd op de plankaart en er werden zeer gedetailleerde gebruiks- en bouwvoorschriften gegeven.

C. Bestemmingsplan Buitenveldert 2001
Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft bijna het volledige nieuwe plangebied van Bestemmingsplan Buitenveldert 2013, met uitzondering van de hierboven genoemde regelingen (A & B). Het bestemmingsplan is op 14 januari 2004 onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat deel van het bestemmingsplan waar op grond van de uitspraak van de Raad van State goedkeuring werd onthouden, is in de reparatieherziening alsnog voorzien van een regeling. Het betrof met name het opnieuw vaststellen van de plankaart en het aanpassen van de artikelen 5 en 26 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001.

D. Bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter – Knoll Stichting – Loowaard 3
Dit (onherroepelijke) bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling van de (ver)nieuwbouw van het woonzorgcentrum op Loowaard 3.

E. Bestemmingsplan Schoolwerktuinen Kalfjeslaan
Dit (onherroepelijke) bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de verhuizing van de schoolwerktuintjes van het Zuidas-gebied naar de Kalfjeslaan.

F. Bestemmingsplan Jachthavenweg e.o.
Voor het gebied rondom het Jollenpad, Jachthavenweg en de Vietnamweide is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, ter actualisatie van de vigerende regelingen. Dit bestemmingsplan is eveneens onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie van het plangebied beschreven, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht. Hoofdstuk 3 vervat de ontwikkelingsvisie voor de toekomst en per thema een beschrijving van de planvisie voor het plangebied. Een beschrijving van de cultuurhistorische en monumentale waarden en de wijze waarop daar in dit bestemmingsplan mee wordt omgegaan is opgenomen in Hoofdstuk 4. Het algemene beleidskader komt in Hoofdstuk 5 aan bod. In Hoofdstuk 6 zijn de milieukundige randvoorwaarden benoemd. Een toelichting op de juridische regeling wordt in Hoofdstuk 7 beschreven. Andere aspecten die de uitvoerbaarheid van het plan betreffen (economische uitvoerbaarheid, handhaving en maatschappelijke uitvoerbaarheid) komen in de hoofdstukken 8 en 9 aan bod.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

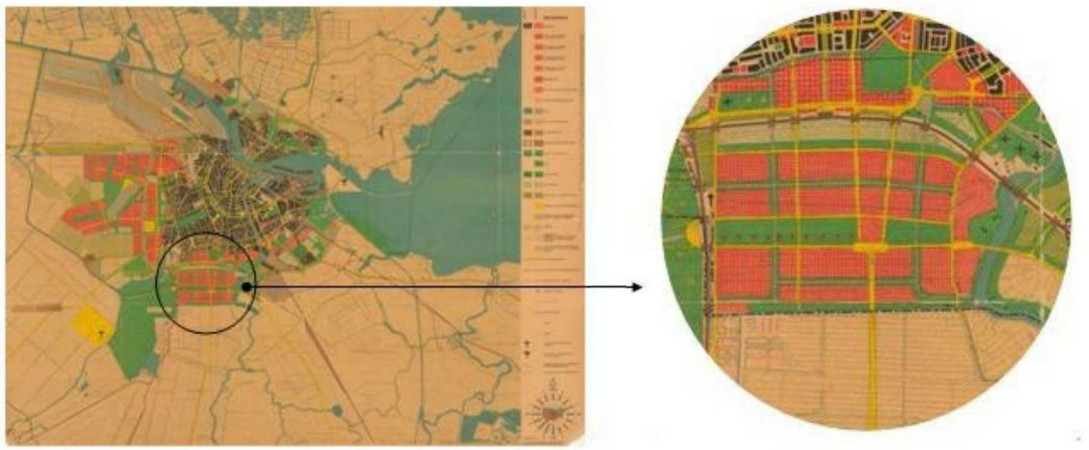
In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van de ontstaansgeschiedenis voor Buitenveldert, beschreven welke diverse bebouwingsvormen voorkomen en welke bebouwing kenmerkend is voor het gebied. Daarnaast wordt ingegaan op het gebruik van de bebouwing en de openbare ruimte.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Buitenveldert is gebouwd als tuinstad aan de zuidrand van Amsterdam. Als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (A.U.P.) van 1935 was naast de Westelijke Tuinsteden ook een uitbreiding aan de zuidkant geprojecteerd. In 1958 werd de eerste steen in het zuidelijke gedeelte van Buitenveldert gelegd en in 1959 konden de eerste woningen in gebruik genomen worden.

Het Algemeen Uitbreidingsplan

Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) is een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Amsterdam, dat in 1934 tot stand kwam, in 1935 aangenomen werd door de gemeenteraad en in 1939 bij Koninklijk Besluit van kracht werd. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd het plan, in gewijzigde vorm, grotendeels uitgevoerd. Het AUP vormde de basis voor de uitbreidingen van Amsterdam naar het westen en zuiden. Het was een ‘plan in hoofdzaak’ dat verder uitgewerkt moest worden in ‘plannen in onderdelen’. Het AUP moest voorzien aan de toekomstige eisen tot aan het jaar 2000.



2. Afbeelding: AUP

Kenmerkend voor de hoofdstructuur van het AUP is de opzet met groene wiggen of scheggen die de wijken van elkaar scheiden. De stad groeit op deze manier uit in de vorm van een hand waarin de woonwijken de vingers vormen met daartussen groene wiggen met recreatieve functies. Deze bieden de stadsbewoners relatief dichtbij toegang tot open ruimte en groen.

De stedenbouwkundige opzet van het AUP is gekenmerkt door een open structuur op basis van een grid. Daardoor wordt een strikte scheiding van de functies bewerkstelligd. Het stratenplan is doorweven met veel groen.

Buitenveldert

Voor Buitenveldert werd een deelplan uitgewerkt dat in 1961 door de Gemeenteraad werd vastgesteld. Twee jaar eerder, op maandag 2 juni 1958, werd al de eerste steen gelegd voor het blok huizen in het zuidelijke gedeelte van Buitenveldert. De steen is nog terug te vinden in de straat die later de naam Wamberg kreeg, bij de hoek met Bouvigne. Krap een jaar na het leggen van de eerste steen betrokken de eerste bewoners van Buitenveldert hun huizen.

De huidige situatie wijkt op enkele delen af van het deelplan uit 1961 doordat enkele belangrijke verbindingswegen niet zijn aangelegd. Dit betreft de verbinding in oost-westrichting, het doortrekken van de Van Nijenrodeweg over het Amstelpark naar stadsdeel Zuidoost. De belangrijkste afwijking van het oorspronkelijke plan bestaat daarin dat de geplande Rijksweg 3, een verbinding tussen Amsterdam en Rotterdam, niet is uitgevoerd. Het tracé van deze weg lag tussen de huidige Van Leijenberghlaan en de Van Heenvlietlaan. In het noorden had de weg een vertakking in V-vorm waarbij de armen moesten aansluiten op de Beethovenstraat en de Diepenbrockstraat. In 1936 werd nog besloten dat het een volwaardige autosnelweg zou moeten worden, maar deze A3 werd in de jaren 1970 afgeblazen. Het geplande tracé liep tussen

Amsterdam en Gouda dwars door het Groene Hart. In het Rijkswegenplan van 1968 werd de weg op papier nog doorgetrokken naar Dordrecht, dat de N3 is geworden. In 1984 werd een groot deel van het verhoogde tracé afgegraven ten behoeve van woningbouw. Alleen de linkerarm van de oorspronkelijke V-vorm, de Beethovenstraat/Van Leijenberghlaan, is nog herkenbaar.

Doordat de genoemde belangrijke verbindingswegen niet zijn uitgevoerd, mist Buitenveldert verbindingen met de omgeving, met name met Amstelveen.

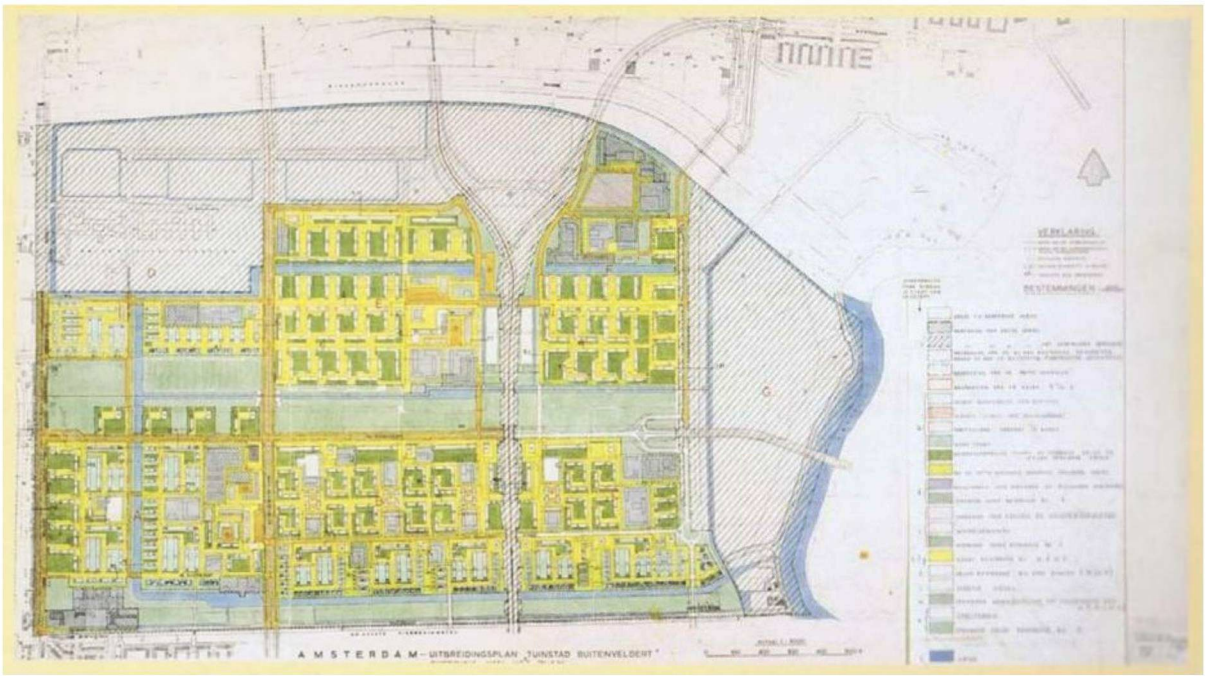
Het ontwerp voor Buitenveldert
Buitenveldert is volgens de ontwerper van Eesteren het meest geslaagde gedeelte van het AUP:
"*Voor het werkelijk begrijpen van het AUP moet je naar Buitenveldert kijken*" (van Eesteren)[1]

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een gelaagde compositie van verkeerswegen, groen- en waterstructuur en de bebouwing(svelden) daartussen. Er is een sterke samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen. De dragers van de stedenbouwkundige structuur in Buitenveldert zijn de grote verkeersaders en brede groenstroken en watergangen. Samen vormen zij een orthogonaal stelsel van lijnen in de noord-zuid en de oost-west richting. Daarin liggen de bebouwingsvelden die verschillend uitgewerkt zijn met een open verkaveling.

Het ruim gedimensioneerde groen en het water zijn belangrijk structurerend stedenbouwkundig element met een zelfstandige rol. Het Gijsbrecht van Aemstelpark in het midden van de wijk deelt Buitenveldert in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte en verbindt de twee groengebieden aan weerzijden van de wijk, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg met daarin het Amstelpark. Aan de zuidrand vormt het Kleine Loopveld een tweede groene verbinding en de afgrenzing naar Amstelveen toe. De noordelijke begrenzing vormde een brede groenstrook langs de A10 met sportvelden. In dit gebied wordt nu de Zuidas ontwikkeld

De binnen het raamwerk ontstane (woon-)gebieden zijn ruimtelijk en functioneel op verschillende wijze ingevuld en vormgegeven. Door de wijze van verkavelen worden deze gebieden grotendeels losgetrokken van het raamwerk.

Een belangrijk ordeningsprincipe bij de invulling van het raamwerk is de ruimtelijke zonering van de functies wonen, werken, verkeer en recreëren. Deze voor het AUP kenmerkende functiescheiding is in Buitenveldert niet geheel doorgevoerd. Zo is bijvoorbeeld deels kleinschalige werkgelegenheid in de woongebieden opgenomen.



3.*Afbeelding: Plankaart zoals ingediend bij de Gemeente Raad.*

[1] *Zie voor nadere uitleg verkavelingen Blom A. e.a., De typologie van de vroeg-naoorlogse woonwijken, Zeist, 2004 te downloaden via de website van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.*

De diversiteit van bebouwings- en verkavelingstypologie en de verschillende functies, wonen, werken en voorzieningen, roept een scala van waardevolle stadsbeelden op. De doorgaande lijnen van de dragers, de doorgaande wegen, het water en het groen, vormen lange zichtlijnen en geven het gevoel van veel groen en ruimte.

Nieuwbouw
Binnen de stedenbouwkundige structuur van het AUP is in de loop der tijd op enkele locaties in Buitenveldert nieuwbouw toegevoegd:

- Het voormalige tracé van de Rijksweg 3 werd in de jaren '80 met woonbebouwing ingevuld.
- Het winkelcentrum Gelderlandplein werd in de jaren '90 grondig verbouwd en aangevuld met kantoren en woningen. Het zal in de komende jaren weer getransformeerd worden.
- Ten noorden hiervan ligt het multifunctionele centrum en woonbebouwing uit het begin van deze eeuw.
- Zuidelijk van het Gelderlandplein is recent het wooncomplex Crystal Court gebouwd. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwbouw van het verzorgingshuis van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting.
- In het zuidwesten van Buitenveldert ligt Zwaansvliet met het seniorencomplex Menno Simonszhuis, 48 nieuwbouw appartementen aan Radboud/ ventweg Van Nijenrodeweg en diverse kantoorgebouwen uit de jaren '90.
- In de meest zuidwestelijke punt is begin deze eeuw een voormalig keerlus bebouwd met verschillende functies: het luxe kantorengebied Doornburg, het bestuurskantoor van katholieke scholen, een joods cultureel centrum, de St. Jozefschool en een appartementencomplex voor senioren.

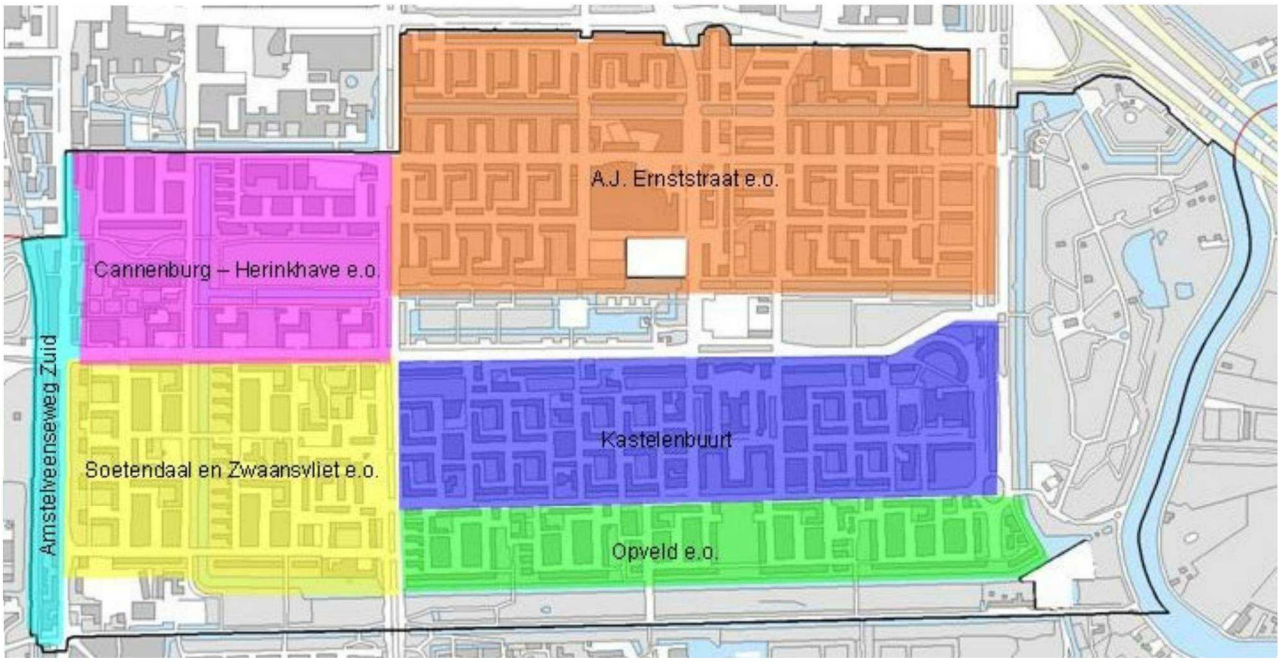
2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bouwstructuur

Buitenveldert kenmerkt zich door een lage bebouwingsdichtheid met een bebouwd oppervlakte van circa 20%. Het gebied kent laagbouw en gestapelde woonvormen (midden-, hoog- en torenbouw) in een open verkaveling (stroken en haken) met daaromheen veel openbaar gebied, zoals groene binnenhoven en brede stoepen. Binnen het raamwerk worden verkavelingseenheden, de stempels, herhaald en in combinatie met andere typen verkavelingeenheden tot buurten geformeerd. De open bebouwingsstructuur binnen het raamwerk geeft vrijwel overal zicht op openbaar groen en waterpartijen.

De bebouwing binnen de stedenbouwkundige opzet kent een heldere opbouw met verschillende verkavelingsstructuren en bouwhoogtes. Het grootste deel van Buitenveldert bestaat uit strook- en haakbebouwing met vier bouwlagen. Langs de grote wegen komt hoogbouw voor. In het westelijke gedeelte en aan de zuidelijke rand liggen buurten met laagbouw. Aan de rand van de groene gordels liggen vrijstaande villa's.
In het plangebied van het bestemmingsplan zijn een zestal buurten te onderscheiden:

1) Amstelveenseweg Zuid
2) A.J. Ernststraat e.o.
3) Cannenburg – Herinkhave e.o.
4) Soetendaal e.o.
5) Kastelenbuurt
6) Opveld e.o.



4. Afbeelding: Deelgebieden plangebieden

Amstelveenseweg Zuid
Het gebied Amstelveenseweg ligt tussen de Overijsselweg in het noorden en de Kalfjeslaan, de gemeentegrens met Amstelveen, in het zuiden. Het behoort niet tot het AUP gebied van Buitenveldert maar is onderdeel van een in de middeleeuwen ontstane ontginningslint. Nog steeds vormt de Amstelveenseweg een belangrijke uitvalsroute, als doorlopende radiaal tussen de Overtoom en het centrum van Amstelveen. De al eeuwen bestaande lintbebouwing langs de Amstelveenseweg is in de eerste helft van de 20ste eeuw min of meer dichtgegroeid.

De Amstelveenseweg kent nog slechts in de korte zone tussen de Koenenkade en de Van Nijenrodeweg historische bebouwing aan twee zijden van de weg. Nieuwbouw, van laagbouw tot flats, is aan beide kanten van het lint te vinden. De ruimtelijke identiteit van het bebouwingslint als geheel wordt bepaald door het rechte tracé, het verkeerskarakter van de weg, de openbare ruimte met bomenrijen. De weg ligt wat hoger dan het achterliggende oorspronkelijke poldergebied, waardoor tussen de panden doorzicht naar achter bestaat. Het overgrote deel van de woningen is gebouwd in korte blokken van enkele woningen; op enkele plekken komen lange rijen eengezinswoningen voor. De rooilijn is enigszins onregelmatig, verspringend per blokje. De straatbomen, de incidentele voortuinen en de merendeels vrij lage bebouwing geven de Amstelveenseweg een enigszins dorps karakter.

Buitenveldert
In Buitenveldert is een vijftal buurten te onderscheiden aan de hand van de kenmerkende bebouwingsstructuur en verkavelingeenheden. Voor de indeling is gebruik gemaakt van de publicatie *Buitenveldert. Tuinstad in optima forma* uit 2008 en de cultuurhistorische verkenning van het Bureau Monumenten & Archeologie.

Arent Janszoon Ernststraat e.o.
Het noordelijke deel van Buitenveldert, ten oosten van de Buitenveldertselaan, bestaat uit een aantal deelgebieden:

- twee woonbuurten met middelhoge etagebouwblokken in de sociale sector,
- het winkelcentrum Gelderlandplein en omgeving,
- de bebouwing van het voormalige rijksweg 3 tracé,
- het gebied De Klencke,
- hoogbouw langs de Europaboulevard.

De bouwblokken in de woonbuurten bestaan grotendeels uit vier bouwlagen en kennen een open strokenverkaveling noordelijke van de A.J. Ernststraat en gecombineerde haak- en strookverkaveling ten zuiden hiervan. Afwisseling is voornamelijk gezocht in de verkaveling. Opvallend is het verschil tussen de woonvelden met haakverkaveling in de manier waarop één haak de ander omsluit. Door de positionering van de haken in deze buurt bestaan er geen doorkijken dwars over het bouwblok waardoor er minder openheid

bestaat maar intieme hoven ontstaan. Aan de zuidkant van de De Boelelaan bevindt zich een combinatie van haak- en strookverkaveling met een hoge gevelwand parallel aan de laan.

Het Gelderlandplein is het centrale winkelgebied van Buitenveldert. Het werd sinds de oprichting in de jaren '60 een aantal keren verbouwd. Het overdekte winkelcentrum bestaat uit een uitgestrekte laagbouw. Op de noordoosthoek markeert een woontoren de locatie van het plein. Aan drie zijden heeft de bebouwing een naar de straat gekeerde voorgevel met winkels en enkele hogere gebouwen met woningen en kantoren. De zuidelijke gevel is ingericht voor laden en lossen. In de komende jaren is een vernieuwing van het winkelcentrum gepland met een intensivering van de bebouwing waardoor het centrum een meer open en stedelijk karakter zal verkrijgen.
Aan de noordkant van de A.J. Ernststraat ligt het multifunctionele centrum Huis van de Wijk Binnenhof en woonbebouwing uit het begin van deze eeuw. Zuidelijk van het Gelderlandplein is recent het wooncomplex Crystal Court gebouwd. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwbouw van het verzorgingshuis van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting met drie nieuwe woontorens.

Het gebied van het voormalige Rijksweg 3 tracé tussen de Van Leijenberghlaan en de Van Heenvlietlaan werd in de jaren '80 met woonbebouwing ingevuld. Het gebied kent een hogere bebouwingsdichtheid dan het AUP-gebied. De bebouwingsstructuur bestaat uit stroken met 4 bouwlagen in oost-west richting, drie woontorens en laagbouw aan de rand van de Van Leijenberghlaan.

Het gebied De Klencke is gekenmerkt door een diverse bebouwingsstructuur van 3 tot 10 bouwlagen met voornamelijk kantoren, een verzorgingshuis, een school en een rij woningen aan de zuidkant. Het gebied is onderhevig aan transformatie. Het gebouw aan de De Klencke 4-6 wordt slechts nog gedeeltelijk als kantoor gebruikt en herbergt onderwijsinstellingen en het gebouw aan de De Klencke 109 wordt getransformeerd naar woningen (zie hoofdstuk 3.4).

Langs de Europaboulevard ligt een strook met hoogbouw. Aan de hoek met de De Boelelaan bevindt zich een hotel en zuidelijk hiervan zijn vier gelijkvormige, kenmerkende galerijflats gerealiseerd met ruime groenstroken tussen de gebouwen.

Cannenburg - Herinkhave e.o.

Ten noordwesten van het Gijsbrecht van Aemstelpark, zuidelijk van de universiteit en het VU medisch centrum, ligt de goedbewaarde villabuurt in omgeving van Cannenburg en Herinkhave. In deze buurt zijn villa's, geschakelde patiowoningen en rijtjeshuizen gerealiseerd in een groene omgeving. De villa's zijn door verschillende, toonaangevende architecten ontworpen.

Aan de zuidkant van de A.J. Ernststraat ligt een strook met voorzieningen en een nieuw appartementencomplex met vier bouwlagen.

Ten zuiden van de villabuurt, aan de Van Nijenrodeweg, staan vier gebouwen die zijn opgebouwd uit een aantal volumes van verschillende hoogte. De oostvleugel is een woontoren van veertien bouwlagen, de westvleugel is een galerijflat van negen bouwlagen. De eerste twee bouwlagen hebben een kantoorfunctie en maken feitelijk deel uit van de onderbouw die de twee torens met elkaar verbindt. Tussen de woonbouwing en het Gijsbrecht van Aemstelpark bevindt zich het tennispark Buitenveldert.

Soetendaal en Zwaansvliet e.o.

In het zuidwestelijke gedeelte ligt een gebied met voornamelijk eengezinswoningen. De centrale singel langs de Van der Boechorststraat deelt de buurt in tweeën. Haaks op de singel staat een reeks van elf gelijke rijwoningen van oorspronkelijk twee bouwlagen met aparte garages. Deels is er later een derde laag toegevoegd. Ten westen en oosten hiervan is een viertal nagenoeg identieke verkaveling, stempels, toegepast met oost-west en noord-zuid gerichte woningen.

Langs Bolestein ligt een strook met vijf woonhaken van vier bouwlagen en op de westpunt telkens een galerijflat van tien bouwlagen in een plantsoen.

Aan de zuidzijde van de De Cuserstraat is een aantal villa's gelegen op percelen die grenzen aan water. Hier ligt ook het Christelijk Lyceum Buitenveldert, een gemeentelijk monument (dat in 2014 Rijksmonument zal worden).

In de meest zuidwestelijke punt van het stadsdeel, tussen de Amstelveenseweg, de De Cuserstraat en de Kalfjeslaan, ligt het gebied Doornburg. Op de voormalige locatie van een buskeerlus en twee schoolgebouwen werd hier vanaf 2006 een aantal bouwprojecten gerealiseerd: een school, een wooncomplex met

seniorenwoningen, Huize Buitenveldert, een Joods jongerencentrum en een complex met vijf kantorengebouwen, het De Cuserpark. Ook staat hier een tot gemeentelijk monument aangewezen kerk, de St. Augustinusparochie.

Het oostelijke gedeelte, Zwaansvliet e.o., kent verschillende bebouwing met een verzorgingshuis, het Menno Simonszhuis, kantoren en een winkelstrook langs de Buitenveldertselaan. Het zuidelijke gedeelte hiervan is het winkelcentrum Rooswijck met winkels in de plint van de bebouwing en daarboven 3 lagen woningen.

Kastelenbuurt

Tussen de van Nijenrodeweg in het noorden, de Europaboulevard in het oosten, de Van Boshuizenstraat in het zuiden en de Buitenveldertselaan in het westen is de Kastelenbuurt gelegen. Deze buurt werd als eerste bebouwd in de jaren 50 en 60. Ze bestaat uit een ritmische opbouw van een viertal gelijke stempels met hoogbouw aan de noordrand, middelhoge woningbouw in haakverkaveling en stroken met voorzieningen tussen de haken.

De Kastelenstraat vormt een centrale as in oost-west richting. Deze straat wordt op vier punten onderbroken door carrévormige pleinen met woon-winkelgebouwen. De zichtas loopt onder de bebouwing door. De pleinen vormen het centrum van de voorzieningenstroken. Ten noorden en zuiden van deze “Kastelenpleintjes” bevinden zich veel maatschappelijke voorzieningen, bestaande uit voornamelijk scholen en verzorgingshuizen. Aan de van Boshuizenstraat zijn hierin enkele kerken gelegen. Op het tracé van de afgelaste Rijksweg 3 tracé ligt het verzorgingshuis Beth Shalom.

De hoge bebouwing langs de Van Nijenrodeweg bestaat uit een viertal oost-west georiënteerde galerijflats met daartussen vijf woontorens met kantoren in de plint. In de open ruimte ertussen zijn scholen gelegen, teruggezet van de straat.

Opveld e.o.

De woonbuurt Opveld e.o. wordt gekenmerkt door een vijftal nagenoeg identieke velden ten zuiden van de Van Boshuizenstraat. De verkaveling is per veld opgebouwd uit een viertal stroken met rijtjeshuizen in noord-zuidrichting, omringd door vrijstaande huizen. Aan de zuidzijde van de Van Boshuizenstraat staat bij elk woonblok een haakvormig woongebouw van drie bouwlagen met een vrijstaande woontoren van zeven bouwlagen. De langwerpige woongebouwen staan bekend als ‘drive-in woningen’ en zijn gelijk aan enkele woonhaken in Soetendaal. Net als elders in Buitenveldert zijn enkele rijtjeshuizen reeds voorzien van een dakopbouw.

2.2.2 Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur is een belangrijke drager van de stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert. Brede groenstroken en waterlopen doorkruisen de wijk en staan los van de hoofdverkeerswegen. Ze vormen lange structuurlijnen en open zichtassen.



5. *Afbeelding: Groen- en waterstructuur*

Groen
De groenstructuur is opgebouwd uit een netwerk van groen op verschillende niveaus: wijk-, buurt- en woonniveau. Ze bestaat uit grote parken, beeldbepalende groenstroken langs de wegen en waterlopen, semi-

openbare, groene hoven en particuliere tuinen. Dit groene netwerk biedt de mogelijkheid om vanuit de woning tot aan het open landschap in een groene omgeving te verblijven.

Het Gijsbrecht van Aemstelpark in het midden en het Kleine Loopveld aan de zuidkant van Buitenveldert verbinden de groene scheggen ten westen en ten oosten van de wijk met elkaar, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg, waarin ook het Amstelpark ligt. Daarnaast zijn de brede groenstroken met meerdere rijen bomen langs de doorgaande hoofdverkeerswegen beeldbepalend.

Grondgebonden woningen beschikken over tuinen en appartementengebouwen zijn omgeven van openbaar groen. Door de stroken- en hakenverkaveling van de bebouwing worden semi-openbare hoven gevormd die meestal voorzien zijn met speelplekken. Enkele van deze speelplekken zijn ontworpen door Aldo van Eyck. De parken, het Amstelpark en het Gijsbrecht van Aemstelpark, en het Kleine Loopveld zijn grotere groengebieden met recreatieve functie. Ze verbinden de grote groengebieden ten westen en oosten van Buitenveldert met elkaar.

De bomen in de wijk zijn mede bepalend voor de beeld- en belevingskwaliteit. De aanwezigheid van bomen draagt bij aan de variatie en diversiteit in het stadsbeeld. Vrijwel alle straten, pleinen, parken en oevers in het gebied bevatten bomen. De toepassing van de bomen in het straatprofiel en op de pleinen heeft op een gevarieerde wijze plaatsgevonden. Hierbij is ingespeeld op de architectuur van de omgeving en de hiërarchie van de straten. De doorgaande hoofdontsluitingswegen zijn vormgegeven als royale lanen met meerdere bomenrijen. In de woonstraten zijn bomen afgestemd op de bebouwing.

Amstelpark

Het Amstelpark ligt tussen de westelijke oever van de Amstel (Amsteldijk) en de Europaboulevard aan de oostkant van Buitenveldert. Aan de noordzijde wordt het park begrensd door de Ringweg A10 Zuid. Aan de zuidzijde van het park bevindt zich de Riekermolen met standbeeld van Rembrandt van Rijn. Een groot deel van het huidige park behoorde oorspronkelijk tot de hofstede Amstelrust. De naam van het park werd vastgesteld in 1971.

Het Amstelpark werd aangelegd voor de Floriade van 1972. Na de sluiting van de Floriade bleef een fraai park over, waar een groot deel van de voorzieningen, dat voor het evenement waren aangelegd, aanwezig bleef. Hiertoe behoren de Amsteltrein (een smalspoortreintje), een doolhof, een rosarium, een oranjerie, het Glazen huis, kassen, een midgetgolfbaan, de Rododendronvallei, het Verlaten land, Parkgalerie Papillon en een grote speeltuin voor kinderen.

Het Amstelpark is niet voor fietsverkeer toegankelijk en wordt ’s avonds afgesloten. Het is heel gewaardeerd door families met kinderen. De kinderboerderij is een bijzonder attractiepunt.

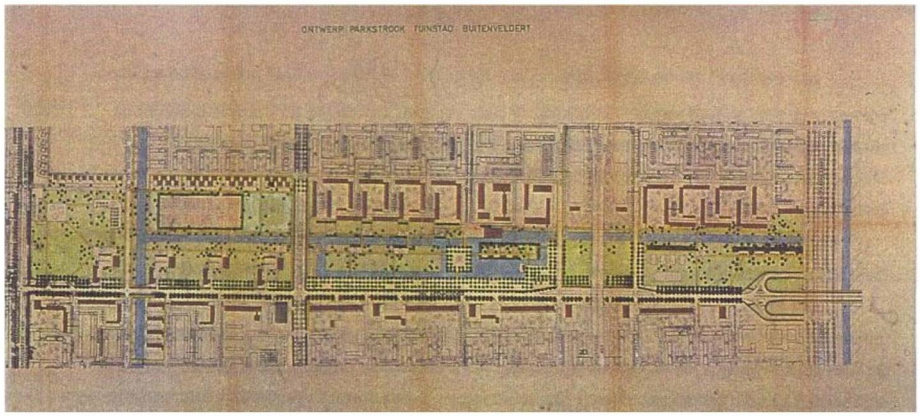


6. Afbeelding: historische luchtfoto van het Amstelpark

Gijsbrecht van Aemstelpark

Het Gijsbrecht van Aemstelpark strekt het zich uit van het Amsterdamse Bos tot aan het Amstelpark en is hiertussen een belangrijke schakel. Het park en de aangrenzende Van Nijenrodeweg delen Buitenveldert in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het Gijsbrecht van Aemstelpark is in 1958 door tuinarchitect Wim Boer als functionalistisch park ontworpen. Aansluitend op de strakke opzet van Buitenveldert heeft het park rechte lijnen, haakse hoeken en lange rijen bomen. Het vierkante 'Ontmoetingseiland' in het midden is strategisch gelegen op de route naar het winkelcentrum. In de loop der jaren is er naast een opknapbeurt ook veel veranderd in het Gijsbrecht van Aemstelpark. Zo is de stadsdeelwerf hier gebouw, is een speelbos aangelegd en is waterberging en –compensatie ter hoogte van de stadsdeelwerf en Crystal Court aangebracht.

Op 18 maart 2013 heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een nieuwe lijst met rijksmonumenten gepubliceerd. Hierin is tevens het Gijsbrecht van Aemstelpark opgenomen. Over de lijst wordt nog geadviseerd door de Raad van Cultuur en de eigenaren van de betreffende gebouwen en plaatsen worden in staat gesteld bezwaar te maken tegen de aanstaande aanwijzing. Aangezien er geen bezwaar wordt gemaakt tegen de aanwijzing van het Gijsbrecht van Aemstelpark, wordt aangenomen dat deze in de planperiode de status Rijksmonument zal verkrijgen. In de regels is dan ook voor dat deel van het park dat behoort tot het Rijksmonument (het middendeel van het park ter hoogte van het Ontmoetingseiland) een beschermende regeling opgenomen.



7. Afbeelding: Prijsvraag voor het Gijsbrecht van Amstelpark. Geen landschapstijl. Binnen idioom v Eesteren en Mulder. Functionalistisch ontwerp

Het Kleine Loopveld

Het Kleine Loopveld behoort tot het ecolint Nieuwe Meer – Nieuw Diep. Het is aangelegd aan de noordkant van de Kalfjeslaan, een historische wandelroute op de grens naar Amstelveen. Recent is hier een watergebied aangelegd met ecologische oevers. In het groengebied liggen fiets- en wandelpaden die een recreatieve verbinding vormen van het Amsterdamse Bos naar de Amstel. De schoolwerktuinen aan de Kalfjeslaan maken ook onderdeel uit van het Kleine Loopveld. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.



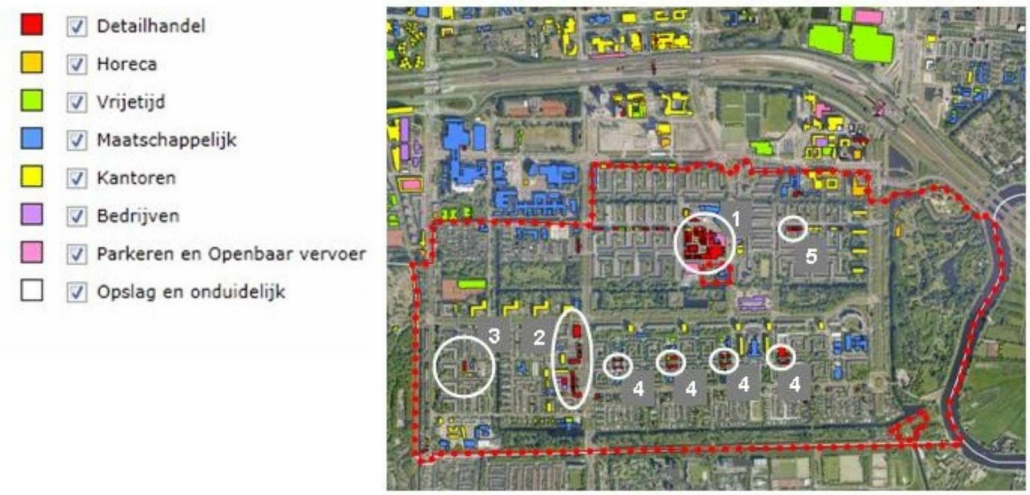
8. Afbeelding: 't Kleine loopveld

Water
Buitenveldert wordt doorkruist door een aantal waterlopen dat onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De waterstructuur is net als de groenstructuur zeer divers. Brede waterlopen vormen strakke, structuurbepalende lijnen en open zichtassen in de wijk. In het ecolint 't Kleine Loopveld heeft het water een meer natuurlijk karakter. Recent is hier een ruim watergebied aangelegd met natuurlijke oever. Het watersysteem verbindt het gebied met het omringende landschap.

Een grote en kenmerkende kwaliteiten van de waterlopen is dat zij grotendeels openbaar toegankelijk zijn. Daardoor zijn de oevers vrij voor recreatief gebruik en bieden zicht op het water. In Buitenveldert bestaat echter geen doorgaande vaarroute.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is vooral een woongebied waarin clusters met voorzieningen liggen. Vrijwel overal ligt het percentage wonen tussen de circa 70 en 80%. Naast de geclusterde voorzieningen bevinden zich op bepaalde plekken voorzieningen zoals detailhandel en horeca in de plinten en deels op de tweede bouwlaag.
Overige functies zoals kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen hebben veelal gehele panden in gebruik.



9. Afbeelding: Functies in Buitenveldert. De nummers corresponderen met de tekst uit de paragraaf 'Detailhandel'

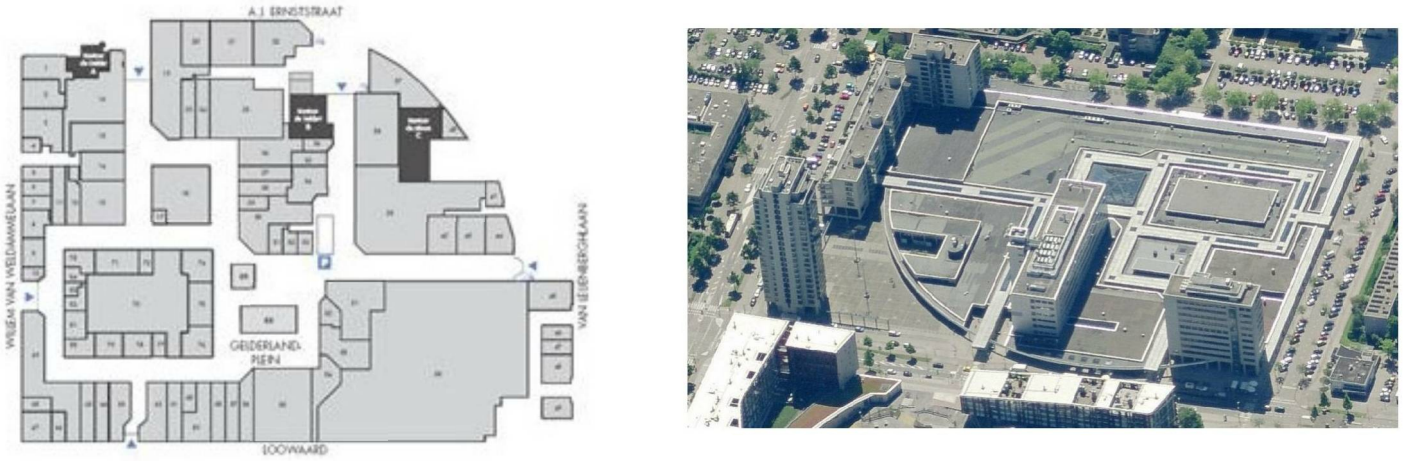
Wonen
Buitenveldert is vooral een woonwijk waarin wonen dus de belangrijkste functie is. De functiemenging die binnen de ring van de A10 zeer gebruikelijk is, komt in de gebieden daarbuiten nauwelijks voor. In de meeste gebieden is er een duidelijke scheiding tussen woongebieden en gebieden met niet-woonfuncties, die voortkomt uit de stedenbouwkundige opzet van het AUP. In Buitenveldert is deze functiescheiding niet volledig doorgezet en zijn er verspreid ook voorzieningen in de woongebieden te vinden.
In tegenstelling tot andere AUP-gebieden, bij voorbeeld de Westelijke Tuinsteden, heeft Buitenveldert een relatief groot aandeel woningen in de vrije sector en zijn er veel koopwoningen. Er bestaat een relatief grote diversiteit in woningen: appartementen in middenhoog- en hoogbouw, rijwoningen en vrijstaande villa's. Ook zijn er veel seniorenwoningen.

Detailhandel
Het winkelaanbod in de Buitenveldert vervult binnen de Amsterdamse winkelstructuur een buurt- en wijkverzorgende functie. Alléén het winkelcentrum Gelderlandplein heeft een regionale functie. Detailhandel concentreert zich op de winkelcentra Gelderlandplein, Rooswijck, Essenburg, Nederhoven, Bolestein en op de Kastelenpleintjes. Aan de zuidzijde van de A.J. Ernststraat is detailhandel aanwezig in de plinten van de woonbebouwing, met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van het voormalig A3-tracé.

In het plangebied bevinden zich zes winkel 'clustergebieden' en diverse solitaire locaties:

1. Gelderlandplein;
2. Rooswijck;
3. Bolestein;
4. Kastelenpleinen;
5. Arent Janszoon Ernststraat;
6. Overige solitaire kleinschalige detailhandel (waaronder Groot Essenburg).

Gelderlandplein
Op het winkelcentrum Gelderlandplein zijn ongeveer 80 winkels gevestigd, zowel de landelijke ketens, als ook kleinere winkels. Inmiddels bestaat het winkelcentrum 45 jaar. De opening van het toen nog onoverdekte winkelcentrum vond plaats op 30 november 1968. Na een grondige renovatie in de jaren negentig werd het Gelderlandplein een overdekt winkelcentrum. Inmiddels zijn er opnieuw plannen voor een grondige herstructurering met een grootschalige uitbreiding van de winkeloppervlakte.



10. Afbeelding: Gelderlandplein

Rooswijck
Rooswijck is een winkelcentrum aan de Buitenveldertselaan met een buurtgericht winkelaanbod. De winkels bevinden zich in de plint van de woonbebouwing. Op het plein tussen de winkels en het parkeerterrein bevindt zich een zestal kiosken met aanvullende winkels. Het gebied zal op korte termijn heringericht worden. Belangrijk onderdeel van deze herinrichting is het verplaatsen en vernieuwen van de bestaande kiosken. Zie ook hoofdstuk 3.4.



11. Afbeelding: Rooswijck

Bolestein
In het woongebouw aan de Bolestein bevinden zich in de plint buurtgerichte winkels en een enkele horecavoorziening. Om de hoek is een kinderopvang en andere vormen van dienstverlening aanwezig.



12. Afbeelding: Bolestein

Kastelenpleinen

In de woonbebouwing rond de vier Kastelenpleinen bevinden zich in de plinten buurtgerichte winkels. Hier zijn veel speciale winkels te vinden van Japanse en joodse bewonergroepen.



13. Afbeelding: Kastelenstraat / Kastelenpleintjes

Arent Janszoon Ernststraat

Met name in het westelijke gedeelte van de Arent Janszoon Ernststraat, aangrenzend aan het winkelcentrum Gelderlandplein, zijn de plinten van de woonbebouwing ingevuld met buurtgerichte winkels. In het oostelijke gedeelte van de straat komen ook enkele winkels voor maar zijn er meer kleine bedrijven en kantoren te vinden.





14. Afbeelding: Arent Janszoon Ernststraat (links: ten oosten van Gelderlandplein, rechts: ten westen van Gelderlandplein)

Solitaire locaties

Op diverse locaties is op de hoekpunten van straten detailhandel en dienstverlening gevestigd. Een voorbeeld hiervan zijn de winkeltjes in de plint van de woonbebouwing in de Nederhoven. Deze locaties zijn geen onderdeel van een bepaalde structuur en zij zijn niet onder één noemer te vangen. In het noordelijke gedeelte van de Buitenveldertselaan bevindt zich het winkelstrook Groot-Essenburg dat via een ventweg ontsloten is zoals het winkelcentrum Rooswijck. De winkels liggen in de plinten van woongebouwen en zijn meer op de directe omgeving gericht.

Consumentverzorgende dienstverlening

Dienstverlening zoals kapperszaken, kinderdagopvang et cetera, bevinden zich in de plinten van de woonbebouwing. Er zijn geen zelfstandige gebouwen binnen het plangebied die geheel in gebruik zijn ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening.

Maatschappelijke dienstverlening
Ten noorden van het Gelderlandplein ligt een nieuw aaneen gebouwde voorzieningencluster, het Huis van de Wijk Binnenhof. Het complex is een voorbeeld van functiemenging met woningen en allerhande - vooral publieke - voorzieningen als een school, multifunctioneel centrum, het Ouder- en Kindcentrum en een bibliotheek rond het nieuw aangelegde Binnenhof. Vooral in het zuidelijke deel van Buitenveldert zijn meer maatschappelijke voorzieningen te vinden zoals scholen en kerken. Deze zijn in de meeste gevallen geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving zoals in de voorzieningenstroken in de Kastelenbuurt.

Woonzorg en zorgwoningen
De laatste tijd vindt er steeds meer een menging plaats van woonzorg en zorgwoningen. Het onderscheid wordt in dit bestemmingsplan niet gemaakt op het gebied van het type zorg dat geboden wordt, maar de ruimtelijke uitstraling. Woonzorgcomplexen (verzorgingshuizen) zijn vaak grootschalige gebouwen met veel (onzelfstandige) wooneenheden en ondersteunende voorzieningen als een gemeenschappelijke bijeenkomstruimte, apotheek, huisarts en/of restaurant. Zorgwoningen hebben wat zelfstandiger karakter, waarbij het meer op reguliere woningen lijken dan woningen in een woonzorgcomplex. Deze scheiding is wel ruimtelijk relevant en komt tot uiting in de maatschappelijke bestemming die de woonzorgcomplexen toegekend hebben gekregen en het toestaan van zorgwoningen in de woonbestemming.

In Buitenveldert bevinden zich relatief veel woonzorgvoorzieningen. Ruim de helft van alle woonzorgvoorzieningen in Stadsdeel Zuid bevinden zich in het plangebied: Beth Shalom, het Menno Simonszhuis, Huize Buitenveldert, de Buitenhof, Vreugdehof en het woonzorgcentrum van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting. Daarnaast heeft GGZinGeest twee vestigingen in het plangebied, op de A.J. Ernststraat 1187'en Walborg 2.



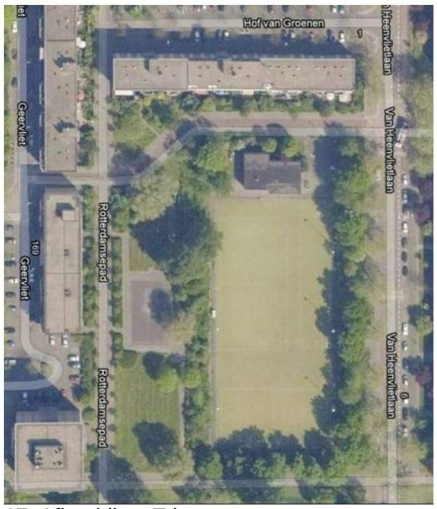
15. Afbeelding: Maatschappelijke voorzieningen (in het blauw aangegeven)

Sport
In het plangebied van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 bevinden zich alleen twee locaties met sportvelden, het tennispark Buitenveldert en het sportpark Triaz. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk waren grotere sportvoorzieningen, vooral voetbalvelden, in de groenstrook langs de A10 voorzien. Hier wordt nu de Zuidas ontwikkeld waarin de sportvelden worden opgenomen.

Het tennispark Buitenveldert ligt aan de Van der Boechorstlaan aan de zuidrand van het Gijsbrecht van Aemstelpark. Bouwer en ontwerper Jan Frans de Mooy legde in 1932 de basis voor Tennispark Buitenveldert, toen nog de Nieuwe Meer geheten.
Het tennispark bestaat uit 18 buiten- en 8 binnenbanen. In een "winkeltje/vergaderzaaltje" worden tennisartikelen verkocht. Daarnaast kan de locatie gebruikt worden voor vergaderingen en/of presentaties. Het tennispark heeft voor de toekomst uitbreidings- en vernieuwingsplannen (zie verder hoofdstuk 3.4).



16. Afbeelding: Tennispark Buitenveldert



17. Afbeelding: Triaz

Het sportpark Triaz ligt aan de Van Heenvlietlaan ten noorden van het Gijsbrecht van Aemstelpark. De belangrijkste sportactiviteit is hier korfbal. Maar er kunnen ook andere sporten worden uitbeoefend, zoals recreatief tennis.

Aan de De Boelelaan (411) bevindt zich een fitness “First Floor” en op Zuid Hollandstraat 7 is een sport- en judoclub gevestigd.

Buiten plangebied
Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich nog twee grote sportgerelateerde voorzieningen. In het oosten bevindt zich het project ‘Sportas’. Deze Sportas strekt zich uit aan de noordkant van het Olympisch Stadion tot en met het sportpark van het Amsterdamse Bos aan de zuidkant. In deze strook liggen een flink aantal sportaccommodaties van nationaal en internationaal niveau. De sportvoorzieningen die aan deze sportas liggen ter hoogte van het plangebied, betreffen Tennispark Amstelpark, de roeibaan in het Amsterdamse bos en manege Nieuw Amstelland. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich nog een hockeyclub en een voetbalvereniging. Het project Sportas voorziet in het verbinden van deze losse elementen, tot een groot geheel. Hoewel gelegen tussen woonbebouwing (in tegenstelling tot de relatief afgelegen sportvoorzieningen die hierboven zijn opgesomd) kan tennispark Buitenveldert ook als onderdeel van de Sportas worden beschouwd. Het tennispark kan potentieel plaatsbieden aan zowel de breedtesport, als de topsport. Hiertoe zal het een en ander worden veranderd op het tennispark. Zie hiervoor hoofdstuk 3.4.

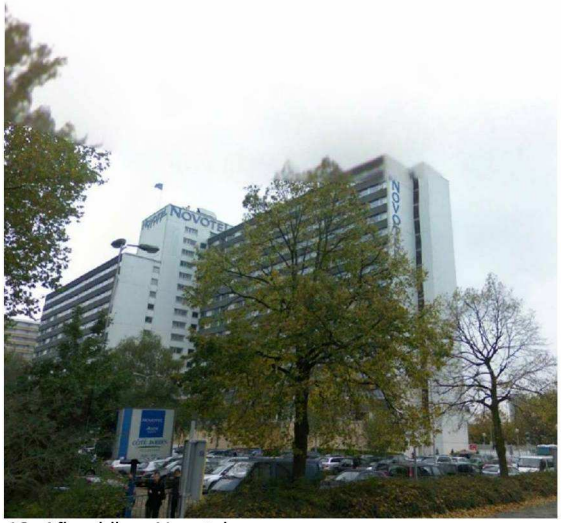
Ten zuiden van het plangebied ligt nog sportpark Het Loopveld, waar onder andere cricket, hockey en voetbal wordt gespeeld.

Bedrijf
Binnen het plangebied bevinden zich enkele specifieke bedrijven: Aan de Europaboulevard bevindt zich een tankstation, in het gebied Zwaansvliet achter het winkelplein Rooswijck zijn een garagebedrijf en een printbedrijf gevestigd en aan de Buitenveldertselaan bevindt zich een tweede garagebedrijf. In het Gijsbrecht van Aemstelpark aan de Van Heenvlietlaan 50, ligt een stadsdeelwerf. Overige bedrijven, zoals schoen- en sleutelmakers, fietsenstalling (/maker), bevinden zich in de plinten van woongebouwen en binnen winkelgebieden.

Kantoren / zakelijke dienstverlening
In het plangebied staan enkele grote en middelgrote kantoorgebouwen. Aan de De Boelelaan (7) en Van Heenvlietlaan 220 staan kantoorgebouwen, waarbij het gebouw op Van Heenvlietlaan 220 getransformeerd zal worden naar (studenten)woningen. Zie hiervoor hoofdstuk 3.4. In de zuid-oosthoek van het plangebied staat een complex met vijf moderne kantorengebouwen, het De Cuserpark. Verder zijn er kantoren in de eerste twee verdiepingen van de hoogbouwblokken aan de Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard gevestigd. En bevinden zich 5 torens met kantoren aan de zuidkant van de Van Nijenrodeweg. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt kleine kantoortjes gevestigd op de begane grond van panden waarin ook wordt gewoond.

Horeca / hotels
In het plangebied bevinden zich verschillende horecazaken. Deze horeca (zoals snackbars, cafés en restaurants) richt zich vooral op de buurtbewoners. Ook bevindt zich gelegen aan de Amstel “het Kalfje”, dat overigens voor een deel in Stadsdeel Zuid is gelegen en een deel in de gemeente Amstelveen. Aan de rand van het Gijsbrecht van Aemstelpark is het luxe restaurant De Halve Maan gelegen.

In het plangebied zijn 3 (middel)grote hotels aanwezig. Aan de hoek Europaboulevard / De Boelelaan ligt het Novotel, een 4-sterren hotel met congresaccommodaties. In het zuidelijke gedeelte van de Van Leijenberghlaan en aan Zwaansvliet zijn twee voormalige kantoorpanden omgebouwd tot hotels.



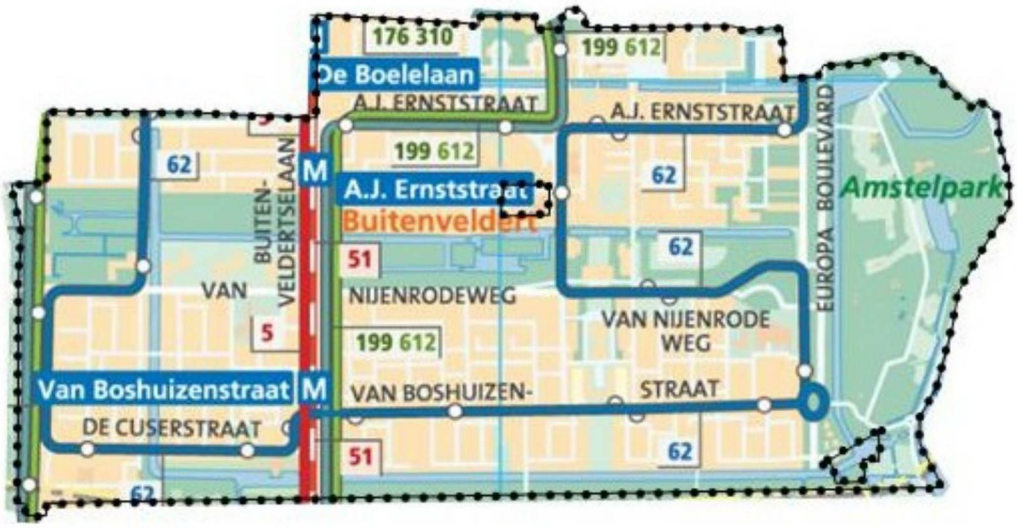
18. Afbeelding: Novotel

Verkeer en openbaar vervoer

Het plangebied is per auto, fiets en te voet goed bereikbaar. De verkeersstructuur is hiërarchisch opgebouwd in hoofdverkeerswegen, buurtontsluitingswegen en woonstraten. De hoofdverkeerswegen liggen in noord-zuid-richting, de Amstelveenseweg, Buitenveldertselaan en Europaboulevard, en in oost-west-richting, De Boelelaan en Van Nijenrodeweg. Ze hebben betekenis voor de verbindingen met de omringende wijken, Amstelveen en de A10 en kennen een 50km-regime. De hoofdverkeerswegen hebben een laankarakter met een zeer breed straatprofiel en brede groenstroken met meerdere rijen grote bomen. Woningen aan deze wegen worden middels ventwegen ontsloten.
Daarnaast zijn er buurtontsluitingswegen zoals de A.J. Ernststraat, Van Boshuizenstraat, Van Leijenberghlaan en Van Heenvlietlaan. Ook zij kennen een 50km-regime. De wegen hebben een doorgaand karakter maar hebben ook een ontsluitingsfunctie voor woningen. Het zijn relatief brede wegen met brede stoepen, parkeerstroken en bomen.
Binnen het grid van deze ontsluitingsstraten ligt een fijnmazig net van woonstraten, de erftoegangswegen, die een 30km-regime hebben. Door de stedenbouwkundige verkaveling hangen de hoven en straten sterk met elkaar samen. De woonstraten zijn over het algemeen kort, hebben relatief brede stoepen en een groene uitstraling door straatbomen en voortuinen.

Diverse wegen maken deel uit van het hoofdnet voor de fiets. Daarnaast zijn er ook veel voetverbindingen die los staan van verkeerswegen.

Het plangebied is bereikbaar per openbaar vervoer door middel van een metro- en tramlijn (51en 5) in de Buitenveldertselaan en busverbindingen die door en langs de wijken lopen.



19. Afbeelding: Openbaar vervoer

Parkeren

In tegenstelling tot de situatie binnen de ring is er in Buitenveldert veel parkeerruimte op maaiveld in de straten op parkeerterreinen. Onlangs is ook in deze wijk betaald parkeren ingevoerd. In de huidige situatie zijn op beperkte schaal ondergrondse parkeergarages gerealiseerd, zoals onder het winkelcentrum Gelderlandplein en onder het plein bij Crystal Court.

Hoofdstuk 3 Planvisie en planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het plan heeft overwegend een beheerkarakter. Ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan bestuurlijk worden vastgesteld, worden waar mogelijk meegenomen in het bestemmingsplan. Verder houdt het plan rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt het in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridische planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

Uitgangspunt voor de inhoudelijke vormgeving van de regels is de “Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013”, die door het dagelijks bestuur is vastgesteld en in december 2011 door de raadscommissie Ruimte en Wonen is besproken. Deze nota is voor een groot deel direct vertaald in de regels en in de verbeelding. Buitenveldert is een rustige, veilige woonwijk. De tuinstedelijke stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een ruime opzet en veel groen. In Buitenveldert bestaan verschillende woonbuurten met een eigen karakter en kwaliteit, van hoog- en middelhoogbouw met appartementen tot rijwoningen en vrijstaande eengezinswoningen. Deze wijk wordt door de bewoners hoog gewaardeerd. Het behoud van deze waardevolle aspecten van Buitenveldert vormt de basis voor het behoudende deel van het bestemmingsplan. De toekomstvisie van Buitenveldert bestaat derhalve voor een groot deel uit het respecteren van de huidige bebouwing en functies. Er zijn echter ook ontwikkelingen gaande in en rond Buitenveldert.

Ten noorden van Buitenveldert wordt de Zuidas ontwikkeld. De Zuidas wordt getransformeerd naar een hoogwaardig centrummilieu. De ontwikkeling van de Zuidas is van invloed op Buitenveldert. Er zijn meerdere initiatieven voor nieuwbouw en transformatie van bestaande locaties bekend. Dit proces zal naar verwachting in de komende jaren verder worden doorgezet.

Buitenveldert kan profiteren van de kwaliteitssprong die de Zuidas met zich meebrengt. De positie van de wijk in de stad zal veranderen. Van een tuinstad aan de rand van de stad naar een centraal(er) gelegen wijk tussen het nieuwe hoogstedelijke centrum van de Zuidas en het zuidelijk gelegen Amstelveen. Daardoor zal Buitenveldert aantrekkelijker worden voor andere bewoners. Hierbij valt onder andere te denken aan gezinnen die op zoek zijn naar een woning in (de buurt van) een stedelijke omgeving en tevens een ruime en rustige groene woonbuurt zoeken. Ook voor kleine en middelgrote dienstverlenende bedrijven zal het aantrekkelijk worden om zich in dit gebied naast de Zuidas te vestigen.

3.2 Buitenveldert in Balans

Om goed in beeld te brengen wat voor de bewoners, instellingen en bedrijven in Buitenveldert de kwaliteit van hun leef- en werkomgeving uitmaakt en welke ideeën zij hebben voor de toekomst van Buitenveldert heeft het voormalige stadsdeel Zuideramstel in 2008 een breed opgezet participatieproject doorgevoerd. Het resultaat is samengevat in de nota “Buitenveldert in Balans” die in 2009 door het dagelijks bestuur van Zuideramstel is vastgesteld. Tevens is deze nota verwerkt in de zienswijze van het stadsdeel op de ontwerp-structuurvisie Amsterdam 2040.

De belangrijkste en meest gewaardeerde kwaliteiten van Buitenveldert die in de toekomst behouden moeten blijven zijn volgens de betrokkenen:

1. de ruime opgezet van de wijk met veel groen en water;
2. de rustige en veilige leef- en werkomgeving;
3. het relatief goede voorzieningenaanbod (winkels, kerken en scholen).

Voor de toekomst zijn de volgende gewenste ontwikkelingen genoemd:

1. verbetering openbaar vervoer;
2. meer diverse voorzieningen, met name op cultureel gebied, horeca en markt;
3. verbetering recreatief gebruik en bereikbaarheid van de groengebieden;
4. meer ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, werkgelegenheid en activiteiten.



20. Afbeelding: Kaart ontwikkelingsvisie uit Buitenveldert in Balans

Ontwikkelingsvisie

In de nota “Buitenveldert in Balans” is een ontwikkelingsvisie uitgewerkt. Deze visie brengt de gewenste ontwikkeling in Buitenveldert op hoofdlijnen in beeld. Uitgangspunt voor de ontwikkelingsvisie is de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde structuur en het karakter van Buitenveldert te bewaren en te versterken. Opgave voor de toekomst is het om de woon- en werkkwaliteit binnen de kenmerkende structuur te verbeteren en de wijk voor een brede, diverse bevolkingsgroep aantrekkelijk te laten zijn en blijven.

De visie gaat uit van:

1. Behoud van de rustige woonbuurten;
2. Gelijdelijke verstedelijking langs de hoofdassen en openbaar vervoerlijnen;
3. Verbetering van de openbaar vervoerontsluiting;
4. Versterking van het Gelderlandplein en omgeving als centrum van Buitenveldert;
5. Versterking van de kleinere winkelcentra/-stroken;
6. Bevordering van de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid, werkgelegenheid en activiteiten in de woongebieden;
7. Verbetering van de toegankelijkheid van de grote groengebieden en verbetering van de recreatieve routes ten behoeve van een versterking van de recreatieve functies in het gebied en in de omgeving;
8. Versterking van het jachthavengebied voor recreatief gebruik.

Ad 1. Behoud van de rustige woonbuurten

De belanghebbenden waarderen de woongebieden in Buitenveldert als rustige, aangename woonomgeving. Hier is in eerste instantie weinig veranderingsbehoefte te constateren.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is daarom dat de stedenbouwkundige structuur van de woongebieden in wezen behouden blijft. De opgave in deze gebieden zou in de toekomst met name in de kwaliteitsverbeteringen van de woningen bestaan door verbouwing en renovatie. Bij aanpassingen aan de gevels is het belangrijk dat de samenhang in de stedenbouwkundige cluster bewaard blijft. Kleinschalige vervanging van bebouwing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur met introductie van andere woningtypen behoort tot de opties onderbehoud van de eenheid in de cluster.

Ad 2. Geleidelijke verstedelijking langs de hoofdassen en openbaar vervoerlijnen

Langs de stedenbouwkundige assen kan in de toekomst geleidelijk meer verstedelijking plaatsvinden in de vorm van dichtere / hogere bebouwing en / of meer voorzieningen en horeca. Dit past in de kenmerkende hiërarchische opzet van de wijk met representatieve, brede hoofdassen, doorgaande wijkontsluitingswegen en rustige buurtstraten. In de oorspronkelijke opzet van de wijk staat langs sommige assen / hoofdwegen al hoogbouw, zoals langs de De Boelelaan, Van Nijenrodeweg en Europaboulevard. Hier zijn woningen gecombineerd met kantoren.

De stedelijke hoofdassen kunnen worden versterkt door danwel middels renovatie danwel middels sloop/nieuwbouw te intensiveren, de uitstraling van de bebouwing te verbeteren en een breder en divers voorzieningen- en horeca-aanbod te realiseren. Dit geldt ook voor de Buitenveldertselaan en de Van Leijenberghlaan.

De stedelijke ontwikkeling langs deze hoofdassen zal bijdragen aan een betere, stevigere verbinding van Buitenveldert met de Zuidas en het centrum en met Amstelveen waardoor de attractiviteit van Buitenveldert verbeterd.

Ad 3. Verbetering van de openbaar vervoerontsluiting

Een goede ontsluiting met openbaar vervoer is essentieel voor de aansluiting van Buitenveldert aan de stad en de kwaliteit van de wijk als woon- en werkomgeving.

Stedelijke verdichting en toevoeging van niet-woonfuncties aan de hoofdassen is ook verbonden met de hoofd-OV-lijnen. In de Buitenveldertselaan ligt de Amstelveenlijn die in de toekomst zal omgebouwd worden tot een hoogwaardige tramverbinding van Amstelveen naar station Zuid. Daarnaast is het wenselijk dat er een tramverbinding komt door de Van Leijenberghlaan naar het Gelderlandplein en zo mogelijk naar het entree van het Amsterdamse bos.

Ad 4. Versterking van het Gelderlandplein en omgeving als centrum van Buitenveldert

Het winkelcentrum Gelderlandplein is nu al het centrum van Buitenveldert. Het winkelcentrum wordt niet alléén door de bewoners van Buitenveldert gewaardeerd maar ook van klanten buiten de wijk. Totdat er in de toekomst meer voorzieningen in de Zuidas zullen ontstaan is het Gelderlandplein ook een belangrijke voorziening voor de bewoners en werkenden in de Zuidas.

Het Gelderlandplein kan in de toekomst nog meer versterkt en verlevendigd worden tot het “kloppend hart” van Buitenveldert. Op dit moment wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum door toevoeging van ongeveer 8.000 m² winkels en horeca en extra parkeerplaatsen. In de toekomst is het wenselijk hieraan ook nog meer culturele voorzieningen en recreatieve activiteiten toe te voegen. Een markt zou bijvoorbeeld een attractieve aanvulling zijn. De aansluiting aan het tramnet zou dit gebied nog attractiever maken en de aansluiting naar het centrum verbeteren.

Direct ten zuiden van het Gelderlandplein wordt de bebouwing vernieuwd. Recentelijk is het luxe appartementencomplex Crystal Court opgericht. Ook dit zal bijdragen aan een hoogwaardigere uitstraling van het centrumgebied.

Naast een hoogwaardige bebouwing wordt op termijn ook ingezet op een hoogwaardige en aantrekkelijke inrichting van een openbare ruimte op en rond het Gelderlandplein. Dit is belangrijk om de uitstraling van het “hart van Buitenveldert”, het centrum van de wijk, te verbeteren.

Ad 5. Versterking van de kleinere winkelcentra en -stroken

Naast het Gelderlandplein zijn er enkele kleinere winkelcentra /-stroken in Buitenveldert die belangrijk zijn voor de verzorging met voorzieningen op wijkniveau. Ook deze winkelgebieden dienen in de toekomst behouden te blijven en verder ontwikkeld te worden door uitbreiding van het winkelaanbod en horeca.

Aansluitend aan het Gelderlandplein is de A.J. Ernststraat de belangrijkste winkelstraat in Buitenveldert die in de toekomst een kwaliteitsimpuls zal moeten krijgen. De winkelruimtes zijn in de plinten van de gebouwen aan de zuidkant van de straat gelegen. Hier zijn al ontwikkelingen waar te nemen. In de afgelopen tijd hebben zich meer winkels gevestigd die zich richten op een breder publiek. Met name het westelijke gedeelte van de A.J. Ernststraat richting de VU / VU-mc heeft veel potentieel voor ontwikkelingen van winkels en andere voorzieningen. Als het nieuwe campus gerealiseerd is met daarin een groot aantal studentenwoningen zal dit gedeelte van de straat een belangrijke functie krijgen als verbindingsroute. Dit zou aanleiding kunnen zijn voor de vestiging van voorzieningen die gericht zijn op een jonger publiek.

Het oostelijke gedeelte van de A.J. Ernststraat is belangrijk als verbindingsroute naar het Amstelpark. Als de transformatie van het gebied De Klencke aan de zuidkant van de De Boelelaan tot een hoogwaardig woon-/werkgebied in de toekomst nog gerealiseerd wordt zal de winkelstrook in de A.J. Ernststraat nog meer belang krijgen.

Naast de A.J. Ernststraat kunnen ook de twee kleinere winkelcentra langs de Buitenveldertselaan, Groot Essenburg en Rooswijck, profiteren van het geven voor meer ruimte voor intensivering en toevoeging van voorzieningen en horeca aan de hoofdassen. Het voorzieningenaanbod in deze stroken kan verbeterd worden door een meer gevarieerd winkelaanbod en horeca. Daarnaast dient de uitstraling van deze gebieden door een hoogwaardigere inrichting van de openbare ruimte verbeterd te worden.

Ad 6. Bevordering van de mogelijkheid tot vestiging van kleinschalige bedrijvigheid, werkgelegenheid en activiteiten in de woongebieden

De stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert is in principe gebaseerd op een scheiding van de woongebieden en de werkgebieden en voorzieningen. In de opzet van het plan werd vooral gestreefd naar een scheiding tussen zware industrie en wonen. In de naoorlogse wijken zijn in de woonwijken juist wel kleine bedrijventerreinen te vinden en verspreid over de wijken zijn ruimtes voor winkels en dienstverlening te vinden. Een zekere menging in het gebruik kan bijdragen tot meer levendigheid en diversiteit in deze gebieden. Waar de bebouwingsstructuur hiervoor geschikt is zal de mogelijkheid gegeven worden voor het vestigen van kleine, niet storende bedrijven en voorzieningen. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld garages gebruikt worden in de plinten van de woonbebouwing of losstaande garageboxen. De woongebieden kunnen daardoor veelkleuriger worden. De niet-woonfuncties dienen kleinschalig en niet storend te zijn en geen afbreuk te doen aan de rustige woonomgeving.

Ad 7. Verbetering van de toegankelijkheid van de grote groengebieden en verbetering van de recreatieve routes tbv een versterking van de recreatieve functies in het gebied en in de omgeving

De groen- en waterstructuur is een belangrijke drager van de stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert en is een van de meest gewaardeerde kwaliteiten van de wijk. De groenstructuur bestaat uit een systeem van groengebieden op verschillende niveaus, van privé tuinen, semi-openbare hoven, buurtgroen tot doorgaande groenstroken en grote, structuurbepalende parken. Ook de bomenstructuur in de straten en groenstroken zijn daarin kenmerkend. De groenstructuur biedt op elk schaalniveau van de wijk verschillende recreatieve gebruiksmogelijkheden. Een doel van deze opzet was om groene, recreatieve verbindingen te creëren waardoor de bewoners en bezoekers zich los van het gemotoriseerde verkeer vanuit de woning tot het open landschap door de wijk kunnen bewegen.

De parken spelen volgens onderzoek een steeds belangrijkere rol voor de bewoners van de stad die hier recreëren en ook werken. De parken in Buitenveldert en de groengebieden er omheen, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg, zullen in de toekomst niet alleen voor de bewoners van deze wijk maar ook voor de toekomstige bewoners van de Zuidas een belangrijke functie hebben.

De groen- en waterstructuur dient bewaard en versterkt te worden. Daarbij is niet alléén de hoeveelheid groen van belang maar ook de verbindingen, de toegankelijkheid, de gebruiksmogelijkheden en het beheer.

Een doel voor de toekomst is daarom de parken beter te ontsluiten vanuit en aan te sluiten bij de omgeving door entrees te verbeteren en de zichtverbindingen te versterken. Ook kunnen de recreatieve verbindingsroutes door het groen verbeterd worden. De inrichting en het beheer van de parken dienen gericht te zijn op een groter aantal en grotere diversiteit van bezoekers. Om de attractiviteit zal versterkt worden door meer recreatieve gebruiksmogelijkheden en activiteiten te bevorderen.

Ad 8. Versterking van het jachthavengebied voor recreatief gebruik

Het jachthavengebied aan het Nieuwe Meer behoort niet tot het plangebied van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 maar de ontwikkeling van dit gebied kan wel bijdragen aan de kwaliteit van de recreatiemogelijkheden voor de bewoners en bezoekers van de wijk.

Het jachthavengebied heeft veel potentieel om beter voor recreatie gebruikt te worden. In de huidige situatie heeft het gebied echter een naar binnen gericht en besloten karakter dat weinig uitnodigt om er doorheen te gaan. Zeker met de ontwikkeling van de Zuidas en de “Sportas” zal dit gebied in de toekomst meer betekenis moeten krijgen voor recreatie. Door een hoogwaardigere inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen aan de waterkant en betere verbindingen voor het langzame verkeer kan het gebied een meer openbaar en uitnodigend karakter krijgen.

3.3 Visie op Buitenveldert per thema

In hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied zijn de bestaande ruimtelijke en functionele structuren beschreven. In deze paragraaf zal aan de hand van dezelfde thema’s als in hoofdstuk 2 aangegeven worden in hoeverre hier sprake is van een behoudende visie of een regeling op grond van de visie Buitenveldert in Balans.

3.3.1 Ruimtelijke structuur

Bebouwing

De bebouwingsstructuur in Buitenveldert is gekenmerkt door een heldere opbouw met verschillende verkavelingsstructuren en diverse bouwtypologie. Ze is kenmerkend voor de AUP-gebieden.

Planvisie bestemmingsplan:

Doel van het bestemmingsplan is het de kenmerkende stedenbouwkundige opzet en de open bouwstructuur te bewaren. Dit zijn met name de stroken- en hovenverkaveling in de centraal gelegen woongebieden, de laagbouwwoningen aan de randen van het gebied en de hoogbouw langs de hoofdassen. De mate van bescherming van de bebouwing is afhankelijk van de cultuurhistorische waarde die aan de bebouwing toegekend wordt (zie hoofdstuk 4). De bestaande bouwrechten volgens het oude bestemmingsplan Buitenveldert 2001 blijven in principe behouden, indien deze niet in strijd zijn met de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

De ruimtelijke structuur wordt in het bestemmingsplan geborgd door wat onbebouwd is bestemmingen toe te kennen die bebouwing niet toestaan. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd door middel van bouwvlakken die de bestaande gevellijnen nauwsluitend volgen. In het voorgaande bestemmingsplan waren mogelijkheden opgenomen voor het uitbreiden van de woongebouwen binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2. De diepte van een woongebouw kon in die bestemmingen worden vergroot naar 14 meter. Aangezien binnen die bestemming dan ook de openbare ruimte, groen, water en verkeersareaal aanwezig was (in tegenstelling tot de wijze van bestemmen in het onderhavige bestemmingsplan, waar de onbebouwde gronden een bestemming hebben gekregen in overeenstemming met het feitelijke gebruik), kon de uitbreiding in sommige gevallen leiden tot schade aan de openbare ruimte, leiden tot vreemde hoekoplossingen of tot suboptimale situaties leiden door gebrekkige daglichttoetreding of toegenomen schaduwwerking. Om deze situaties te kunnen voorkomen, is dit recht als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Naast de woongebieden zijn er clusters met maatschappelijke en andere functies, zoals kantoren en winkels. De bebouwing in deze clusters is meestal minder kenmerkend voor het AUP-gebied en biedt daarom meer ruimte voor verandering. Uitzondering zijn enkele solitaire gebouwen, zoals kerken en een school, die een hoge cultuurhistorische waarde hebben. In deze gebieden is in de toekomst een hogere dynamiek te verwachten bij voorbeeld in vorm van uitbreiding van scholen al dan niet in combinatie met woningen en toevoeging van andere functies.

Om verandering van de bestaande bouwstructuur in deze gebieden mogelijk te maken wordt in het nieuwe bestemmingsplan alleen een maximale bebouwingspercentage en -hoogte aan een maatschappelijk perceel toegekend. Uitgangspunt voor de bouwrechten is hier het oude bestemmingsplan, Buitenveldert 2001.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden van deze ruimtelijke structuur en hoe deze waarden behouden dienen te blijven.

Ontwikkelingsvisie

Uitgangspunt voor de ontwikkeling op langere termijn is dat de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de woongebieden in wezen behouden blijft. Kwaliteitsverbeteringen van de woningen door verbouwing en renovatie zijn mogelijk mits bij aanpassingen aan de gevels de samenhang in de stedenbouwkundige cluster bewaard blijft (zie hoofstuk 4). Ook kleinschalige sloop- nieuwbouw behoort binnen de bestaande

stedenbouwkundige structuur en introductie van andere woningtypen behoort tot de opties onder behoud van de eenheid in de cluster.

Langs de stedenbouwkundige assen kan in de toekomst geleidelijk meer verstedelijking plaatsvinden. De stedelijke hoofdassen zijn de De Boelelaan, Van Nijenrodeweg, de Buitenveldertselaan, Van Leijenberghlaan en de Europaboulevard. Hier kan de bebouwing geïntensiveerd worden in de vorm van een dichtere/hogere bebouwing met een hoogwaardige uitstraling. Dit sluit aan bij de kenmerkende hiërarchische opzet van de wijk waarin langs de representatieve, brede hoofdassen deels ook al hoogbouw staat.

Wegen
De wegenstructuur in Buitenveldert is onderdeel van de stedenbouwkundige dragers van het gebied. Ze is hiërarchisch opgebouwd en bestaat uit hoofdverkeerswegen, buurtontsluitingswegen en woonstraten. Naast de wegen voor gemotoriseerd verkeer bestaat een netwerk uit langzaamverkeersroutes, voet- en fietspaden dat deels losgekoppeld is van de overige verkeersstructuur.

Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het de kenmerkende, hiërarchisch opgebouwde wegenstructuur in Buitenveldert te behouden. Daartoe behoort ook het net van vrijliggende langzaamverkeersroutes.

Alle bestaande wegen binnen het plangebied die toegankelijk zijn voor auto’s hebben de bestemming 'Verkeer'. Er worden geen nieuwe wegen en straten aangelegd. De naast de rijbanen gelegen fiets- en voetpaden zijn ook in deze bestemming opgenomen. Op enkele doorgaande wegen zijn trambanen gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden daarom tramvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Ontwikkelingsvisie
Voor de aansluiting van Buitenveldert aan de stad en de kwaliteit van de wijk als woon- en werkomgeving is een goede ontsluiting met openbaar vervoer essentieel.

In de Buitenveldertselaan ligt de Amstelveenlijn die in de toekomst zal omgebouwd worden tot een hoogwaardige tramverbinding van Amstelveen naar station Zuid, het centrum en Amstelstation. Daarnaast is het wenselijk dat er een tramverbinding komt door de Van Leijenberghlaan naar het Gelderlandplein waardoor het winkelcentrum beter wordt ontsloten met openbaar vervoer. Zo mogelijk zou de tramverbinding doorgezet kunnen worden naar het entree van het Amsterdamse bos.

Groen en water
De groen- en waterstructuur is een belangrijke drager van de stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert. De grote groengebieden in het plangebied zijn de twee grote parken, het Gijsbrecht van Aemstelpark en het Amstelpark, en het Ecolint het Kleine Loopveld. Deze groengebieden behoren tot de hoofdgroenstructuur die in de Structuurvisie Amsterdam is vastgelegd en beschermd. Daarnaast bestaat de groenstructuur uit brede groenstroken langs hoofdverkeerswegen en brede waterlopen. Op buurtniveau vormen de groene hoven in de stroken- en hovenverkaveling, groengebieden rond de hoogbouw en groenstroken langs ontsluitingswegen het kenmerkende openbare groen. Daarnaast zijn er veel particuliere tuinen bij grondgebonden woningen en woningen op de begane grond van de stroken- en hakenbebouwing.

De beeldbepalende waterstructuur bestaat uit de brede waterlopen die in de wijk liggen. Deels zijn deze onderdeel van de parken en grotere groengebieden. Daarnaast zijn er ook smallere watergangen in woongebieden De watergangen zijn met elkaar verbonden en vormen een watersysteem dat belangrijk is voor de afwatering in het gebied. Het water wordt via gemalen naar de Amstel en het Nieuwe Meer gepompt.

Planvisie bestemmingsplan
In het bestemmingsplan wordt de kenmerkende en beeldbepalende groen- en waterstructuur op alle niveaus zo veel mogelijk beschermd.

De voor de stedenbouwkundige structuur bepalende en ter afwatering dienende waterlopen zijn bestemd als "Water". De parken en de voor de stedenbouwkundige structuur bepalende groenstroken langs de hoofdassen van de wijk zijn bestemd als "Groen". In deze bestemming is alleen bestaande bebouwing toegestaan. Overige openbare groenvoorzieningen zijn in de bestemming “Verkeer” mogelijk.

De gebieden die in de Structuurvisie Amsterdam als hoofdgroenstructuur aangewezen zijn, zijn gekenmerkt in de bestemmingsplankaart.

De particuliere tuinen krijgen een woonbestemming. Het is wenselijk de tuinen zo veel mogelijk groen en open te houden. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

(Wabo) zijn echter ruim. Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan geen extra bebouwingsmogelijkheden in de tuinen opgenomen. De bestaande rechten worden behouden.

Ontwikkelingsvisie
Een doel voor de toekomst is de parken beter aan te sluiten bij de omgeving door entrees te verbeteren en de zichtverbindingen te versterken. Ook de recreatieve verbindingsroutes door het groen kunnen verbeterd worden. De inrichting en het beheer van de parken dienen gericht te zijn op een groter aantal bezoekers en een grotere diversiteit van gebruikers. Om de attractiviteit van de groengebieden te versterken zullen meer recreatieve gebruiksmogelijkheden en activiteiten bevorderd worden.

3.3.2 Functionele structuur
Kenmerkend voor Buitenveldert is in principe een functiescheiding waardoor er verschillende gebieden bestaan waarin één of meerdere functies overwegen:

- woongebieden: gebieden waar (vrijwel) uitsluitend wordt gewoond;
- clustergebieden: gebieden met niet-woonfuncties.

Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de bestaande gebruiksvormen vast te leggen en waar wenselijk gebruiksmogelijkheden te verruimen. De kenmerken van de verschillende buurten / gebieden worden daarbij behouden en zo veel mogelijk versterkt.

Om dit mogelijk te maken wordt gewerkt met meerdere *gemengd-bestemmingen*. De verschillen in de *gemengd-bestemmingen* komen voort uit de specifieke kenmerken van de betreffende straten, pleinen en of gebieden.

Daar waar wonen gemengd voorkomt met niet-woonfuncties is sprake van verticale functiemenging: de niet-woonfuncties (winkel, dienstverlening e.d.) zijn gevestigd in de begane grond en op de bovengelegen etages wordt gewoond. Op deze plekken wordt de bestemming *'Gemengd'* gebruikt.

- Bij de woongebouwen langs hoofdassen worden de bestaande kantoren positief bestemd, daar waar deze niet aanwezig zijn, zal deze functie niet langer toegestaan worden. Andere gebruiksvormen die toegestaan kunnen worden, zijn detailhandel, lichte bedrijvigheid en dienstverlening (Gemengd – 1).
- In de kernwinkelgebieden wordt detailhandel en horeca toegestaan (Centrum voor Gelderlandplein en Gemengd – 2 voor Rooswijck);
- Bij de kleinschalige winkelpleintjes blijft een breed palet aan gebruiksmogelijkheden toegestaan, zoals detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, lichte bedrijvigheid (bijv. een fietsenmaker) en horeca (Gemengd – 3). Ook voorzieningen die los verspreid in de wijk voorkomen, hebben deze bestemming gerkegen;
- In de voorzieningenclusters hebben panden die als zodanig in gebruik zijn een maatschappelijke bestemming. Voor de panden eromheen blijft een maatschappelijke invulling toegestaan, maar ook andere vormen van dienstverlening en bepaalde vormen van zorggerelateerd wonen. (Gemengd – 4).
- De locatie Bruynzeel op de hoek Buitenveldertselaan – Van Nijenrodeweg krijgt een eigen bestemming (Gemengd – 5), omdat de regelingen op deze locatie anders zijn dan in de andere Gemengd-bestemmingen;
- De kantorenlocaties krijgen de bestemming Gemengd – 6. Dit is een bestemming waarin zowel kantoren, bedrijven en alle vormen van dienstverlening bij recht worden toegestaan. Voor woningen en hotels worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Ontwikkelingsvisie
Ook op langere termijn is het wenselijk dat de kenmerken van de verschillende deelgebieden in Buitenveldert behouden blijven. Een zekere functiescheiding zoals die nu bestaat zal daarom ook in de toekomst blijven bestaan. Langs de hoofdassen kan echter op termijn een geleidelijke transformatie plaatsvinden naar een meer stedelijke ontwikkeling. De introductie van meer stedelijke functies met horeca en voorzieningen b.v. in de plinten van de bebouwing kan hiertoe bijdragen.

Wonen
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de rustige woongebieden te behouden. Tegelijk zal echter ook de levendigheid in deze gebieden bevorderd worden door meer flexibiliteit in gebruik mogelijk te maken en het voorzieningenniveau te verbeteren.

In het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 worden de mogelijkheden tot het houden van een aan huisgebonden beroep of bedrijf verruimd. Om de drempel te verlagen voor dergelijke gewenste ontwikkelingen, wordt voor villa's en andere grondgebonden woningen niet langer een beperking in oppervlak aangegeven maar slechts een beperking in een percentage. Een uitbreiding naar een andere woning wordt niet toegestaan.

Deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt niet geboden aan niet-grondgebonden (gestapelde) woningen. Hier gelden de gebruikelijke regels voor beroep/bedrijf aan huis namelijk dat maximaal 40% van het oppervlak, met een maximum van 60 m^2 hiervoor gebruikt mag worden.

Binnen de woonbestemming is naast 'huisgebonden beroep', ook 'huisgebonden bedrijf', 'short stay' en 'bed & breakfast' toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep of bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ondergeschikt is aan het woongebruik en geen hinder oplevert voor de woonsituatie.

De regels die hieraan gebonden worden, worden overgenomen uit de meest recente bestemmingsplannen van Stadsdeel Zuid.

Short-stay is mogelijk in woningen waarop volgens de regels van de geldende bestemmingsplannen de woonbestemming van toepassing is. Deze vorm van wonen past volgens jurisprudentie bij strikte toepassing van de bestemmingsbepalingen niet binnen de standaard woonbestemming. Het Stadsdeel Zuid vindt de functie *short-stay* echter wel passend binnen de stedelijke woonomgeving van de wijk en kiest er daarom ervoor binnen de bestemmingen waar wonen wordt toegestaan tevens expliciet *short-stay* mogelijk te maken.

Huisgebonden beroepen/bedrijven. Alleen bedrijven die vallen onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (kleinschalig, niet storend) zijn toegestaan als huisgebonden bedrijf. Ze mogen slechts in de hoofdbebouwing en eventuele aan- en uitbouwen die aan de hoofdbebouwing zijn plaatsvinden, niet in vrijstaande bijgebouwen.

Zwembaden in tuinen. Het aanleggen van een zwembad bij een woning is volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij, als het bestemmingsplan dit toestaat. Het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 laat onder voorwaarden zwembaden toe (en zijn daarmee onder deze voorwaarden vergunningsvrij): maximaal 30% van het oppervlak van de tuin mag worden gebruikt als zwembad tot een maximum van 50 m^2.

Ontwikkelingsvisie
Ook op langere termijn is het wenselijk om het karakter van de rustige, groene woongebieden te behouden. Het toestaan van een zekere functiemengeling op kleine schaal zal de levendigheid en diversiteit bevorderen en de kwaliteit van de woongebieden bevorderen. Waar de bebouwingsstructuur hiervoor geschikt is kunnen kleine, niet storende bedrijven en voorzieningen gevestigd worden. Nieuw in dit bestemmingsplan is dan ook de mogelijkheid om bestaande garageboxen en/of bergruimten in gebruik te nemen ten behoeve van huisgebonden beroepen of bedrijven.

Detailhandel
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om het centrale winkelgebied op en rond het winkelcentrum Gelderlandplein en de buurtwinkelgebieden te behouden en te versterken door de detailhandelsfunctie te beschermen. Daarnaast wordt de flexibiliteit met betrekking tot uitbreiding van voorzieningen in de woongebieden en op kantoorlocaties verbeterd. De soorten toegestane functies worden afgestemd op de kenmerken van het gebied.

Voor de verschillende (delen van) straten en gebieden in het plangebied zijn in het bestemmingsplan specifieke regelingen opgenomen. De basis hiervoor is een analyse van het huidige functioneren van de verschillende straten en gebieden. Met een straatgerichte benadering kan de regeling per straat of gebied tevens worden afgestemd op de gewenste ontwikkeling.

Er zijn drie verschillende gebieden met detailhandel te onderscheiden:

- winkelstraten en -gebieden (kernwinkelstraten);

- buurtgerichte winkelstraten en -gebieden (buurtwinkelstraten);

- woongebieden (niet woonfuncties in woonbuurten).

Kernwinkelstraten en -gebieden

De (delen van) straten die zijn aangemerkt als *kernwinkelstraat of -gebied* hebben in dit bestemmingsplan de bestemming *"Gemengd – 2 (Rooswijck)" of "Centrum"*. Tot de *kernwinkelstraten of -gebieden* behoren de winkelcentra *Gelderlandplein* en *Rooswijck*

Binnen de kernwinkelstraten en gebieden heeft behoud en versterking van de winkelfunctie prioriteit. Functies als bedrijven, woningen en kantoren op de begane grond zijn ongewenst, omdat deze functies een bedreiging vormen voor een aaneengesloten en sterk winkelfront.

De winkelfunctie wordt in dit bestemmingsplan beschermd door het omzetten van dienstverlening of bedrijf naar een winkel toe te staan maar het omzetten van een winkel naar een woning, dienstverlening of bedrijf uit te sluiten.

Voor de verschillende gebieden gelden andere regels met betrekking tot de vestigingsgrootte.

Gelderlandplein

Het winkelcentrum Gelderlandplein is de centrale winkellocatie in Buitenveldert. Op de begane grond zijn alléén winkels, horeca en dienstverlening gevestigd. Plaatselijk zijn er gebouwen met kantoor- en woonfuncties boven op de laagbouw gerealiseerd.



21. Afbeelding: Gelderlandplein

Voor het winkelcentrum Gelderlandplein is een ontwikkelingsplan met een grootschalige vergroting van het winkelareaal (circa 8.000 m^2) vastgesteld. Dit ontwikkelplan is opgenomen in het bestemmingsplan middels een eigen bestemming "Centrum". De onderbouwing van deze uitbreiding is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Rooswijck

Het winkelcentrum Rooswijck is gelegen aan de Buitenveldertselaan. Naast het Gelderlandplein is dit het tweede, kleinere winkelcentrum van Buitenveldert met meer buurtgerichte winkels. Op het plein voor de winkels staat een zestal kiosken waarin verschillende winkels zijn gevestigd. De kiosken vallen binnen de bestemming Verkeer waarin een strook wordt voorzien van de functieaanduiding 'detailhandel'. Zie ook hoofdstuk 3.4 voor ontwikkelingen.



22. Afbeelding: Rooswijck

Buurtwinkelstraten

De (delen van) straten die zijn aangemerkt als *buurtwinkelstraat* hebben de bestemming *'Gemengd – 3 (buurtvoorzieningen)'*. Tot de buurtwinkelstraten behoren delen van de *A.J. Ernststraat, de Kastelenpleinen, Bolestein* en *Groot Essenburg*.

In buurtwinkelstraten is de bescherming van de detailhandelsfunctie minder belangrijk als in de kernwinkelstraten. In deze straten komen veelal zeer verschillende niet-woonfuncties in de plint voor, daarom is hier maximale flexibiliteit wenselijk. Om de kleinschaligheid en de diversiteit van de niet-woonfunctie te waarborgen geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 500 m^2 inclusief kelders/souterrains. Realisatie van een winkel of een andere niet-woonfuncties in panden waar nu op de begane grond wordt gewoond is niet toegestaan.

Arent Janszoon Ernststraat

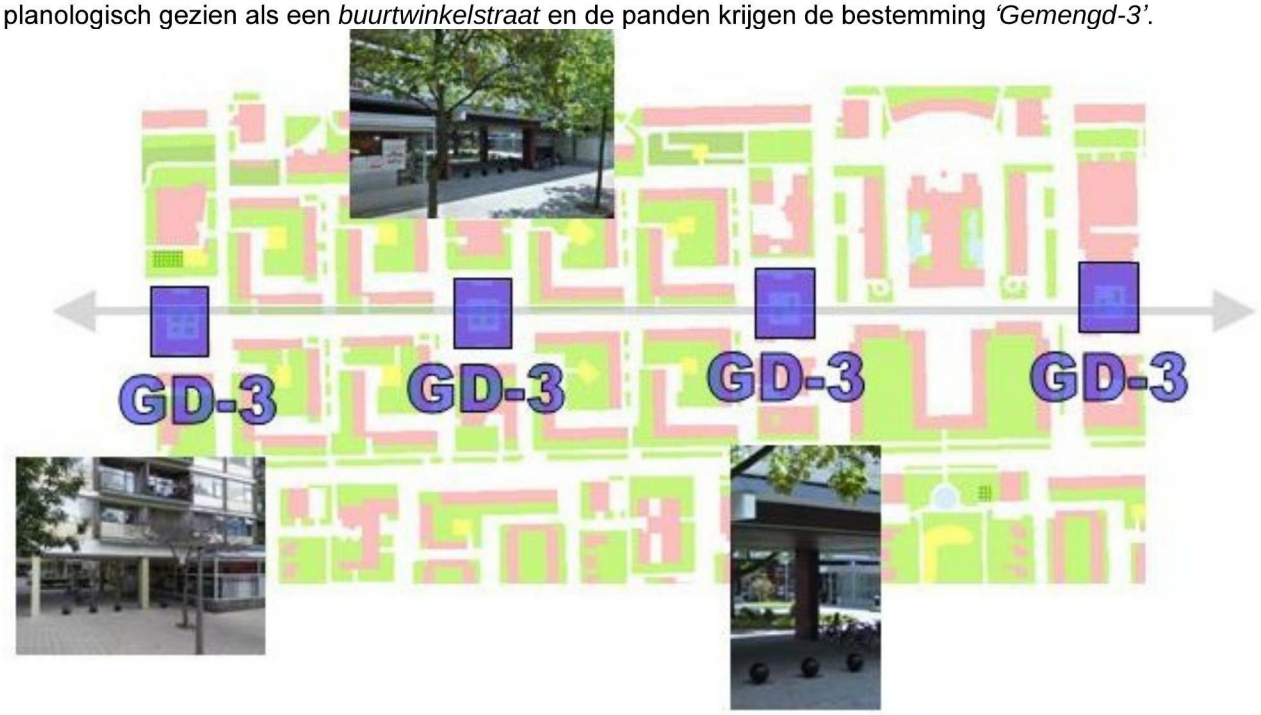
Aan de zuidzijde van deze Arent Janszoon Ernststraat zijn geclusterd op twee locaties buurtwinkels in de plinten gevestigd. Deze straat wordt planologisch gezien als een *buurtwinkelstraat* en de panden krijgen de bestemming *'Gemengd-3'*. Detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder.



23. Afbeelding: Arent Janszoon Ernststraat

Kastelenpleinen

In de plinten van de woonbebouwing rond de vier Kastelenpleinen zijn buurtgerichte winkels gevestigd. Hier zijn veel speciale winkels te vinden voor bewonergroepen, zoals Japanse en joodse bewoners. Deze straat wordt planologisch gezien als een *buurtwinkelstraat* en de panden krijgen de bestemming *'Gemengd-3'*.



24. Afbeelding: Kastelenstraat / Kastelenpleintjes

Groot-Essenburg

Groot-Essenburg is net als Rooswijck een winkelstrook langs de Buitenveldertselaan. In de plinten van de woonbebouwing zijn diverse winkels gevestigd.

Bolestein

Bolestein is een goed voorbeeld van detailhandel in een woonstraat. Hier bevinden de niet woonfuncties zich in de plint van een woongebouw en is echt gericht op de directe omwonende. Deze straat wordt planologisch gezien als een *buurtwinkelstraat* en de panden krijgen de bestemming *'Gemengd-3'*.



25. Afbeelding: Bolestein

Winkels in woongebieden

De solitaire locaties van *winkels in de woonstraten* zijn bestemd als *'Gemengd - 3 (buurtvoorzieningen)'*. In woonstraten zijn her en der winkels gerealiseerd op de begane grond. De winkels zijn met name buurtgericht en liggen ver(der) uit elkaar. Uitgangspunt is om de bestaande winkels behouden. In de panden met detailhandel worden ook andere niet-woonfuncties toegestaan, zoals consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke dienstverlening. Realisatie van een winkel of een andere niet-woonfuncties in panden waar nu op de begane grond wordt gewoond is niet toegestaan.

Kiosken en staanplaatsen

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen gebouwde kiosken en staanplaatsen. Gebouwde kiosken vallen onder de term 'onroerend goed', staanplaatsen niet.

De staanplaatsen zijn in de bestemming Verkeer mogelijk gemaakt. Zie ook hoofdstuk 3.4 voor nieuwe kiosken bij Rooswijck.

Ontwikkelingsvisie
In de toekomst is het wenselijk dat het winkelcentrum Gelderlandplein nog meer versterkt en verlevendigd wordt tot het “kloppend hart” van Buitenveldert. Het winkelcentrum zal een belangrijke voorziening en ontmoetingsplek voor de bewoners en werkende in de omgeving, de Zuidas, en daarbuiten zijn. In de toekomst kunnen hier nog meer culturele voorzieningen en recreatieve activiteiten aan toegevoegd worden. Een hoogwaardige uitstraling van dit centrumgebied, qua bebouwing en openbare ruimte is hiervoor van groot belang.

De beoogde aansluiting aan het tramnet zal dit gebied nog attractiever maken en de aansluiting naar het centrum verbeteren.

Naast het Gelderlandplein kunnen ook de kleinere winkelcentra /-stroken in Buitenveldert in de toekomst verder ontwikkeld worden. De twee kleinere winkelcentra langs de Buitenveldertselaan, Groot Essenburg en Rooswijck, kunnen profiteren van het geven voor meer ruimte voor intensivering en toevoeging van voorzieningen en horeca aan de hoofdassen. Het voorzieningenaanbod in deze stroken kan verbeterd worden door een meer gevarieerd winkelaanbod en horeca. Daarnaast dient de uitstraling van deze gebieden door een hoogwaardigere inrichting van de openbare ruimte verbeterd te worden.

De A.J. Ernststraat is een belangrijke verbindingsstraat tussen de VU / VU-mc, het Gelderlandplein en het Amstelpark. Door de ontwikkeling van het nieuwe campus met daarbij behorend een groot aantal studentenwoningen heeft deze winkelstraat veel potentiaal voor ontwikkelingen van winkels en andere voorzieningen die gericht zijn op een jonger publiek. De straat zal een kwaliteitsimpuls moeten krijgen.

- behouden en versterken van het centrale winkelgebied op en rond het winkelcentrum Gelderlandplein, detailhandelsfunctie beschermen,
- behouden en versterken van buurtwinkelgebieden, detailhandelsfunctie beschermen,
- flexibiliteit met betrekking tot uitbreiding van voorzieningen in woongebieden en op kantoorlocaties verbeteren,
- soorten toegestane functies afstemmen op kenmerken van het gebied.

Dienstverlening
In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen drie vormen van dienstverlening:

a. maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, cultuur, welzijn, onderwijs, religie, etc.;
b. consumentverzorgende dienstverlening: persoonlijke verzorging van consumenten, zoals kappers, zonnestudio's, nagelstudio's, etc.;
c. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan consumenten, zoals makelaars, uitzendbureau, reisbureau.

Planvisie bestemmingsplan

- beschermen van panden met de functie maatschappelijke dienstverlening.
- consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening toestaan in buurtwinkelcentra en het Gelderlandplein, maar niet bevorderen in de kernwinkelstraten; hier beschermen van winkel- en horecafuncties.

Maatschappelijke functies
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de functie maatschappelijke dienstverlening te beschermen op de locaties waar deze functie in het oude bestemmingsplan aangegeven is.

Panden die uitsluitend een maatschappelijke invulling hebben, worden in het bestemmingsplan beschermd tegen de omzetting naar een ander gebruik. Dit geldt ook voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheken en buurt- of wijkcentra, die zijn gerealiseerd op de begane grond van woongebouwen. Voor die panden geldt dat een andere (commerciële) functie op de begane grond niet wordt toegestaan.

Voor de panden die volledig in gebruik zijn voor overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen is een aparte bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. De locaties waar zich op de begane grond maatschappelijke voorzieningen bevinden en er boven wordt gewoond, hebben een gemengde bestemming. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals wijkcentra) met woningen erboven zijn bestemd als *'Gemengd – 4'* (maatschappelijk en wonen).

Sport
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de bestaande sportfunctie te beschermen en deze functie te bevorderen.

De twee bestaande sportlocaties, het Sportpark Triaz en de tennisvereniging Buitenveldert, hebben de bestemming 'Sport'. De bestaande bebouwing wordt met contouren ingetekend op de verbeelding.

Bedrijf
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de bedrijfsfuncties op bestaande locaties te behouden en de vestigingsmogelijkheid van niet storende bedrijven in woongebieden en gebieden met gemengde functies in principe te bevorderen.

Binnen het plangebied bevinden zich drie bedrijven in eigen panden. Overige bedrijven, zoals schoen- en sleutelmakers, fietsenstalling (/maker), kunnen zich in de plinten van woongebouwen vestigen.

Bedrijven, die niet (enkel) in de plint van een woongebouw gevestigd zijn, krijgen de bestemming *"Bedrijf"*. De bedrijven, zoals schoen- en sleutelmakers, die in de plint van een woongebouw gevestigd zijn, zijn opgenomen in een *"Gemengd"* – bestemming.

Kantoren
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de bestaande kantoorlocaties te behouden maar daarin ook andere gebruiksvormen mogelijk te maken. Nieuwe kantoorlocaties worden niet toegestaan.

In overeenstemming met de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam (zie Hoofdstuk 5.7) is het beleid voor het plangebied erop gericht om het huidige aantal kantoren niet verder te laten toenemen. Het verschil met dienstverlening is op hoofdlijnen dat bij kantoren geen direct contact is met de klanten doordat geen sprake is van een baliefunctie.

De bestaande kantoren in de woonstraten, winkelstraten en doorgaande straten, waar de kantoorfunctie uitsluitend op de begane grond is gevestigd, zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding "dienstverlening"; omzetting naar kantoor met een baliefunctie is toegestaan. Op deze wijze kan de begane grondlaag ook voor andere functies worden gebruikt. De panden die volledig in gebruik zijn als kantoor, zijn bestemd als "Gemengd – 6 (Kantorenlocaties). Naast kantoren is daarbij tevens maatschappelijke dienstverlening en (ambachtelijke) bedrijvigheid toegestaan. In de woongebouwen langs hoofdassen zijn ook vaak kantoren aanwezig op de tweede en derde bouwlaag. Deze zijn opgenomen in de bestemming Gemengd – 1.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor grootschalige omzettingen in gebruik naar wonen of hotel. Deze omzettingen worden niet bij recht toegestaan, zodat er nog ruimte is om af te wegen of op de specifieke locaties hotels of woningen wel inpasbaar zijn. Vooral bij hotels is het van belang om af te wegen of er geen concentratie ontstaat, waarbij het aanbod elders in de stad ongebruikt blijft. Voor woningen geldt dat telkens afgewogen moet worden of dit past binnen de woningproductieafspraken die met de centrale stad zijn gemaakt.

Horeca / hotels
Uitgangspunt voor de planvisie is om extra horeca toe te staan in delen van het plangebied als bijdrage aan de verlevendiging van gebieden zoals b.v. buurtwinkelcentra. Het realisatie van extra hotelkamers zal worden bevordert, ondermeer door omzetting vanuit andere functies (b.v. kantoren) mogelijk te maken.

Het door de stadsdeelraad vastgestelde horecabeleid is kader voor het nieuwe bestemmingsplan. Voor meer detail van het horecabeleid wordt hier verwezen naar hoofdstuk 5.8 (Horecabeleid Stadsdeel Zuid 2011) van deze toelichting.

Een onderdeel van het beleid is het toestaan van extra horecazaken in delen van het plangebied. Daarbij gaat het om een beperkte hoeveelheid horeca en uitsluitend voor de horecacategorieën die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving, zijnde horeca van categorie 4 en in een aantal gevallen horeca van categorie 3. In hoofdstuk 5.8 is per gebied beschreven welke horeca wordt toegestaan.

<u>Zelfstandige horeca</u>
De horecaregeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op het Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011.
In deze fase van de planvorming worden alle bestaande legale horeca vestigingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij onderscheid is gemaakt in categorieën conform het Horecabeleid:

1. Fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken vallen in horeca van categorie 1. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekken, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden. Deze categorie is alleen toegestaan in panden die op de verbeelding deze nadere aanduiding hebben.
2. Dancings/discotheken, zaalverhuurbedrijven en sociëteiten (dance)clubs vallen in horeca van categorie 2. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Deze horecacategorie komt niet voor in het plangebied.
3. Cafés, bars, cocktailclubs vallen in horeca van categorie 3. Dit zijn inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn gericht op het verstrekken van dranken, waaronder alcoholische, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden.
4. Restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons, juicebars en inrichtingen die niet beter gedefinieerd wordt door de definities van horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 en horeca van categorie 3 vallen in horeca van categorie 4. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van maaltijden of etenswaar die ter plaatse genuttigd kunnen worden dan wel afgehaald kunnen worden.

In het Horecabeleid wordt de categorie 4 opgesplitst in de subcategorieën A en B:

A. Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder de categorieën Horeca 1 en 3. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Voorbeelden zijn: Restaurant, Eetcafé.
B. Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie 1), sandwiches en ijswaren. Voorbeelden zijn een lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon en juicebar.

Terrassen
Het Dagelijks Bestuur geeft terrasvergunningen af voor de openbare ruimte op basis van de APV. Bij het verlenen van de terrasvergunning wordt getoetst of terrassen in het algemeen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn daarom (ongebouwde) terrassen mogelijk gemaakt. De exacte locatie en omvang van het terras wordt op grond van de bepalingen uit de APV bepaald.

Ondersteunende horeca (mengformules)
In het bestemmingsplan, wordt op grond van het horecabeleid een aantal vormen van ondersteunende horeca mogelijk gemaakt. Ondersteunende horeca is niet-zelfstandige binnen een andere hoofdfunctie. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld een koffie corner bij een bakkerij. De bakkerij is de hoofdfunctie en de horeca-activiteit is daar ondergeschikt aan. Belangrijke voorwaarde is dat de horeca-activiteit naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is de hoofdfunctie en uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Binnen detailhandel, dienstverlening, bedrijf en kantoor is ondersteunende horeca mogelijk. Afhankelijk van het type voorziening, wordt hieraan een bepaald maximum percentage van het netto vloeroppervlak gegeven, al dan niet met een absoluut maximum oppervlak.

Additionele horeca
Ook wordt ondersteunende horeca binnen meerdere niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit is in het Horecabeleid aangeduid als "additionele horeca". Additionele horeca is onzelfstandige horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlakte van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie. Additionele horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Voorbeelden hiervan zijn: een sportkantine, een foyer in een bioscoop of theater. Het deel van het netto vloeroppervlakte dat in gebruik is als additionele horeca mag ten hoogste 20% van dat netto vloeroppervlak zijn.

Extra horeca
In een aantal delen van het plangebied wordt, in overeenstemming met de nieuwe horecanota, extra horeca mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om horeca van categorie 4A en/of 4B, in een aantal gevallen ook horeca van categorie 3. Elk gebied waar extra horeca wordt toegestaan omvat meerdere panden en soms meerdere blokken. Ter waarborging van de rechtszekerheid is het toestaan van enkele extra horecazaken geregeld met een wijzigingsbevoegdheid. Op die wijze kan per geval worden beoordeeld of de horeca inpasbaar is in de omgeving. Ook biedt het de mogelijkheid aan omwonenden om op het voornemen te reageren.

Hotels
Op 26 oktober 2011 heeft de deelraad van stadsdeel Zuid de nota Ondernemen in Zuid vastgesteld. In deze nota staat aangegeven welke doelstellingen het stadsdeel heeft ten aanzien van hotels:

- In Stadsdeel Zuid wordt ambitieus ingezet op het realiseren van hotelkamers;
- Stadsdeel onderzoekt per aanvraag of de hotelfunctie ruimtelijk inpasbaar is;
- Bij nieuwe bestemmingsplannen worden kansen voor omzettingen (dubbelbestemmingen) mogelijk gemaakt.

In bestemmingsplan Buitenveldert 2013 wordt aan deze doelstellingen invulling gegeven.
Belangrijke algemene uitgangspunten voor de wijze waarop (nog niet aanwezige) hotels worden bestemd in een bestemmingsplan, zijn onder andere het behoud van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse, de ruimtelijke inpasbaarheid en de verkeers- en parkeersituatie.

Hotels zijn specifiek bestemd in het bestemmingsplan, nieuwe hotels worden onder voorwaarden toegestaan. Per aanvraag voor een nieuw hotel of een uitbreiding van een bestaand hotel, zal binnen het algemene uitgangspunt dat de vestiging of uitbreiding van hotels gewenst is, een afweging worden gemaakt tussen het gewenste en het belang van het behoud van de leefbaarheid. De bestaande hotels zijn voorzien van een horecabestemming.

Evenementen
Conform het Evenementenbeleid Zuid 2011 van het stadsdeel is binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 alleen het Amstelpark aangewezen als evenemententerrein. Zie hiervoor hoofdstuk 5.8.

Verkeer
Planvisie bestemmingsplan
Uitgangspunt voor de planvisie is om de bestaande verkeersstructuur met wegen voor gemotoriseerd en voor langzaamverkeer te behouden en tram-/metroverbindingen mogelijk te maken. Parkeerfuncties worden toegestaan in verkeersareaal maar niet in openbaar groen. Binnen woningen zullen parkeerplaatsen in de plint worden toegestaan. Bij Gemengd-bestemmingen zullen de aanwezige parkeervoorzieningen worden aangeduid, zodat een omzetting van de huidige niet-woonfunctie naar parkeervoorziening niet is toegestaan. Bij vrijstaande bebouwing mag in het voorerf worden geparkeerd, in het achtererfgebied alleen daar waar dat aanwezig is.

(Rij)wegen bestaan naast rijbanen voor auto's ook uit voet- en fietspaden en ongebouwde parkeervoorzieningen. Alle bestaande wegen binnen het plangebied die toegankelijk zijn voor auto’s hebben de bestemming 'Verkeer'. Er worden geen nieuwe wegen en straten aangelegd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de bereikbaarheid van het gebied per auto.

Op de doorgaande wegen zijn deels trambanen gerealiseerd. Mogelijk worden in de toekomst nog meer tramverbindingen in Buitenveldert gerealiseerd in hoofdverkeerswegen. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden daarom tramvoorzieningen mogelijk gemaakt. De naast de rijbanen gelegen fiets- en voetpaden zijn ook in deze bestemming opgenomen.

Parkeren
Naast de ruime mogelijkheden om in de openbare ruimte te parkeren, wordt in Buitenveldert (ten opzichte van andere buurten in Zuid) ook veelvuldig op eigen terrein geparkeerd. De parkeerdruk is in Buitenveldert dan ook het laagst van de woonbuurten in het stadsdeel. In de Nota Parkeren in Zuid 2011 staat aangegeven dat er voor de gebieden buiten de ring A10 maatwerk geleverd dient te worden. Er gelden dan geen vaste parkeernormen voor woningen en voorzieningen. Er is voldoende parkeerruimte om autonome ruimtelijke ontwikkelingen, die een kleine toename van de parkeerbehoefte kunnen inhouden, op te vangen. Grootschalige ontwikkelingen, die een significante toename van de parkeerbehoefte inhouden, worden in het bestemmingsplan niet voorzien. Bij het afwijken van het bestemmingsplan kunnen wel parkeereisen worden gesteld, in het kader van het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van de betreffende ontwikkeling. Bij bouwplannen buiten het plangebied, zoals in het VU-kwartier, kunnen er wel gevolgen optreden voor de parkeerdruk in Buitenveldert. Deze gevolgen kunnen in het bestemmingsplan niet worden voorzien, maar er wordt wel op geanticipeerd door de parkeerdruk in de openbare ruimte te verminderen. Dit wordt gedaan door het parkeren op eigen terrein in meer gevallen toe te staan. Zo wordt in ieder woongebouw, waar dit fysiek mogelijk is (en reeds deels aanwezig is) toegestaan om in de eerste bouwlaag te parkeren en worden ondergrondse parkeergarages toegestaan in iedere ondergrondse bouwlaag. Er is een eenvoudige procedure in het bestemmingsplan opgenomen om nieuwe kelders te maken of bestaande uit te breiden, zodat er meer parkeergarages kunnen komen zonder lange procedures.

Parkeren in tuinen
Belangrijke uitgangspunten in het Parkeerbeleid van het stadsdeel zijn het waar mogelijk groen houden van de tuinen en het weren van parkeervoorzieningen in de tuinen. Het is daarom niet wenselijk om in alle tuinen onbeperkt parkeervoorzieningen toe te staan. Bij villabebouwing wordt parkeren in de onbebouwde delen van het perceel wel toegestaan.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de huidige parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerespecteerd, maar dat uitbreiding ervan niet mogelijk wordt gemaakt. Zoals aangegeven geldt voor vrijstaande bebouwing een andere regeling:

Overig
Ongewenst gebruik
In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om ongewenst gebruik tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan de vestiging van belwinkels, automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie en smartshops. Ook vuilstort en milieuzoneringsplichtige bedrijven worden uitgesloten. In het bestemmingsplan is hiertoe een algemene gebruiksbepaling opgenomen.

Ondergronds bouwen
Er is sprake van verschillende vormen van ondergronds bouwen binnen het gebied van het bestemmingsplan, zowel ten behoeve van de woonfuncties alsook voor niet-woonfuncties. Daarbij horen onder andere ook parkeerkelders.

Ten behoeve van ondergronds bouwen is op 7 juli 2009 de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen vastgesteld. De notitie maakt ondergronds bouwen alleen mogelijk als wordt voldaan aan een aantal uitgangspunten. Zo is ondergronds bouwen alleen mogelijk bij woningen, winkels en maatschappelijke organisaties en ten behoeve van buurtgarages, en alleen als aan bepaalde uitgangspunten wordt voldaan. Aspecten die daarbij een belangrijke rol spelen zijn onder andere de Nota Parkeren, grondwater en archeologie. Benadrukt moet worden dat de Uitgangspuntennotitie een leidraad betreft en geen beleidsdocument waaraan rechten ontleend kunnen worden. Ook als aan alle uitgangspunten uit de notitie wordt voldaan, ontstaat dus geen direct recht op realisatie. In het bestemmingsplan worden de uitgangspunten opgenomen als voorwaarden voor het realiseren van ondergrondse bouwwerken.

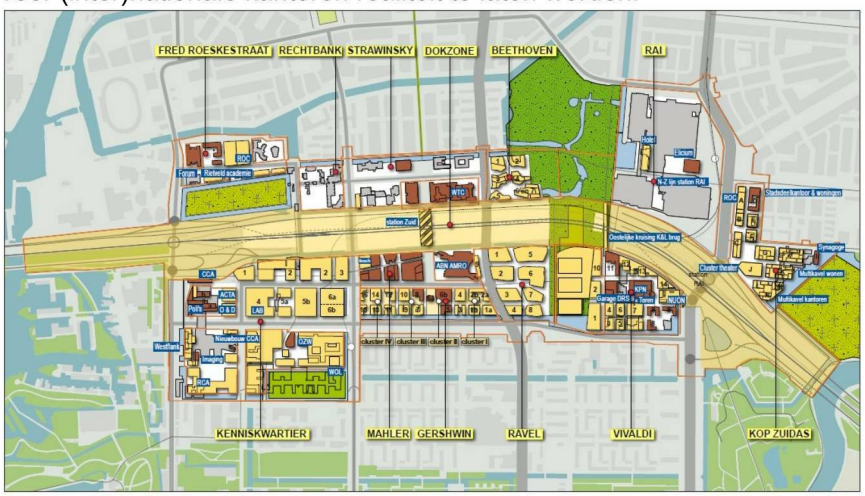
Om voorwaarden te kunnen meegeven aan nieuwe ontwikkelingen, dienen nieuwe kelders in strijd te zijn met het bestemmingsplan. Dit is gedaan door in de regels alleen bestaande kelders toe te staan. Iedere uitbreiding van een bestaande kelder of het realiseren van een nieuwe kelder is daarmee alleen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. De afwijking voorziet in het vooraf inzicht bieden (en mogelijk compenseren/mitigeren van nadelige gevolgen) op het gebied van geohydrologie (grondwatersituatie, -stand en -kwaliteit), bodem, archeologie, monumentaliteit en technische haalbaarheid. Worden de kelders op een afstand groter dan 2,5 meter van de achtergevel van het pand gerealiseerd in het achtererfgebied, dan geldt aanvullend de eis dat bovenop de kelder een grondlaag komt van 0,8 meter, zodat er nog een volledig groen ingerichte tuin gerealiseerd kan worden. Verder mag de kelder niet tot gevolg hebben dat waardevolle bomen beschadigd worden.
Deze afwijking kan ook worden gebruikt voor nieuwe parkeerkelders. Dit kan doordat in de bestemmingsomschrijving overal ondergrondse parkeerkelders worden toegestaan. Dit betekent dat het gebruik is toegestaan en dat er gestuurd wordt op de omvang van de parkeergarage via de afwijking voor het bouwwerk. Hierbij geldt wel aanvullend de eis dat er voldaan moet worden aan het geldende parkeerbeleid.

3.4 Ontwikkelingen in en rond het plangebied

In de voorgaande paragrafen is besproken op welke manier het bestemmingsplan de bestaande situatie zal bestemmen en op welke wijze autonome ontwikkelingen gefaciliteerd worden. Naast autonome ontwikkelingen zijn er ook grotere ontwikkelingen in het rond het plangebied gaande, die een effect hebben op het plangebied. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die momenteel spelen, wat de achtergrond is, de stand van zaken en hoe de ontwikkeling al dan niet in de regels en verbeelding is vertaald.

3.4.1 Zuidas

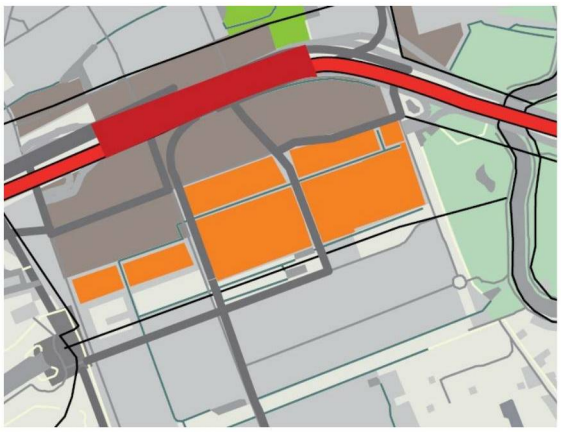
Achtergrond
Zuidas ontwikkelt zich tot een internationale toplocatie voor wonen en werken in Amsterdam. De uitstekende bereikbaarheid, de kwalitatief hoogwaardige omgeving met de nabijheid van Schiphol en de aantrekkingskracht van Amsterdam vormen de grondslagen voor deze ontwikkeling. Sinds de vaststelling van het Masterplan Zuidas door de gemeenteraad van Amsterdam in 1998, wordt er hard gewerkt om Amsterdam deze toplocatie voor (inter)nationale kantoren realiteit te laten worden.



26. Afbeelding: Zuidas volgens Programma Zuidas 2011.

De Zuidas is een project dat een lange uitvoeringstermijn heeft. Vooralsnog worden eerst de flanken van de Zuidas (Gershwin, Mahler, het Kenniskwartier en later Ravel) en het Zuidasdok gerealiseerd (zie volgende paragraaf). In de Structuurvisie Amsterdam wordt de ontwikkeling van de Zuidas gezien als een impuls voor een verdere verstedelijking van Buitenveldert.

Stand van zaken
De uitvoering van de Zuidas hangt grotendeels samen met het realiseren van het Zuidasdok. Met name door deze fasering, wordt de impuls die de Zuidas kan geven aan de verdere verstedelijking van Buitenveldert pas verwacht na 2030. In het faseringsbeeld 2030+ staat deze verdichting dan ook voor het eerst ingetekend, waarbij alleen de noordzijde van Buitenveldert is ingetekend (tot het Gijsbrecht van Aemstelpark).



27. Afbeelding: uitsnede faseringsbeeld 2030+ uit Structuurvisie Amsterdam 2040

Regeling
Vanwege de fasering die in de Structuurvisie wordt aangehouden voor de verdere verstedelijking van Buitenveldert-Noord en de planhorizon van dit bestemmingsplan (tot 2023/2024), worden er geen concrete voorstellen gedaan om te anticiperen op deze ontwikkelingen.

3.4.2 Zuidasdok en ontvlechting verkeersknopen A10

Achtergrond
Onderdeel van de Zuidas ontwikkeling is de realisatie van het Zuidas dok. Het project Zuidasdok is een combinatie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de bereikbaarheid van de Amsterdamse Zuidas en de noordelijke Randstad, zowel over de weg als met het openbaar vervoer. De ambitie daarbij is Zuidas verder te ontwikkelen als internationale toplocatie; een duurzaam gemengd stedelijk centrum waarin de combinatie van kantoren in het topsegment, woningen en publieksvoorzieningen zorgen voor een aantrekkelijk gebied. Voor de middellange termijn voorziet deze ontwikkeling in een verbreding van de A10 naar 2x2 parallelbaanstroken en 4 hoofdrijbaanstroken, het ondergronds brengen van de A10 in het centrumgebied van de Zuidas, een capaciteitsuitbreiding van station Zuid en de realisatie van een hoogwaardige openbaarvervoersknoop bij het station Zuid.

Bij de knooppunten Nieuwe meer en Amstel zal het doorgaande verkeer van de A10 ontvlochten worden van het bestemmingsverkeer. Inherent aan deze ontwikkelingen dient de wegenstructuur voor en na het Zuidas-gebied aangepast te worden, zodat de doorstroming van gegarandeerd kan worden. Ter hoogte van het bestemmingsplangebied (met name nabij het noorden van het Amstelpark en de Europaboulevard) betekent deze ontwikkeling dat er een verbreding van de viaduct ter hoogte van het NS-station Amsterdam RAI zal plaatsvinden. Tevens zal het gebied rondom de A10 functievrij gemaakt moeten worden ten behoeve van het bouwverkeer.

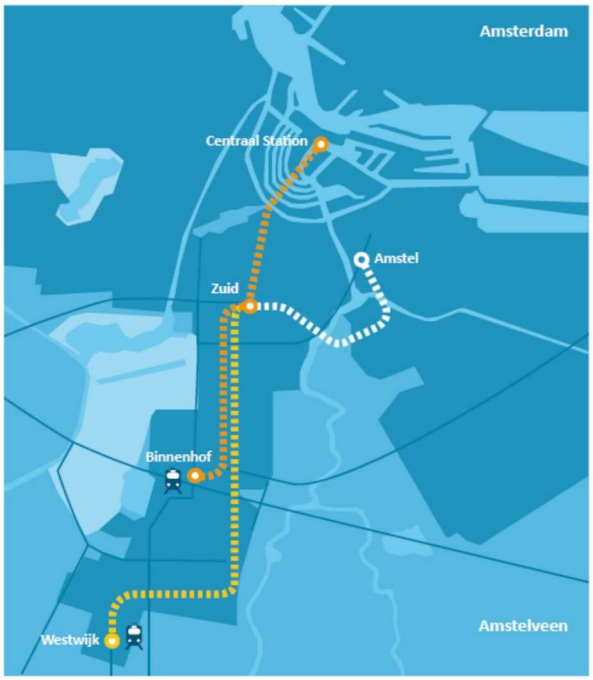
Stand van Zaken
Op 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur & Milieu ingestemd met de Structuurvisie ZuidasDok, planMER, aanvulling planMER, bijlagen planMER en Nota van Beantwoording ZuidasDok.
De ontwerp Structuurvisie en het Milieueffectrapport (incl. bijlagen) ZuidasDok hebben van 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012 ter inzage gelegen. Hierop zijn in totaal 59 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ook aan de Commissie m.e.r. verstrekt. De Commissie m.e.r. heeft op 31 mei 2012 haar toetsingsadvies uitgebracht. Op basis van het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. en de ingebrachte zienswijzen is de Structuurvisie op enkele plaatsen aangevuld. Op 29 augustus 2012 zijn de gewijzigde Structuurvisie, planMER (inclusief bijlagen en aanvulling) en Nota van Beantwoording vastgesteld. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft 23 september 2013 het voornemen bekend een milieueffectrapport (MER) op te stellen voor het project ZuidasDok. Na dit voornemen worden het ontwerp-Tracébesluit, het ontwerp-bestemmingsplan en de projectMER opgesteld en ter inzage gelegd (voorzien in 2015).

Regeling
Het Zuidasdok wordt grotendeels uitgevoerd buiten het plangebied. In het plangebied zullen enkele gebieden functievrij worden gemaakt. Hiertoe is een plangrensaanpassing doorgevoerd tussen het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan, aan de noordzijde van het Amstelpark. Er is een deel van het plangebied afgehaald ten behoeve van de aanleg van het Zuidasdok.

3.4.3 Amstelveenlijn

Achtergrond

Het Rijk, Amsterdam en Amstelveen besloten in 1987 de Amstelveenlijn aan te leggen. Lijn 51 ging in december 1990 in gebruik. Het traject liep in eerste instantie van Amsterdam Centraal Station tot Poortwachter, in december 2004 werd het traject verlengd van Poortwachter tot Amstelveen Westwijk. Eind jaren negentig ontstond het idee voor een snelle en directe verbinding tussen Amstelveen en Amsterdam. Dit zou, was de gedachte, kunnen gebeuren door de Noord/Zuidlijn vanaf het geplande eindpunt – station Zuid – door te trekken tot Westwijk. In 2008 nam de Stadsregio Amsterdam de mogelijkheid van een 'verlengde' Noord/Zuidlijn op in de 'Regionale OV-Visie 2010-2030', een studie naar de toekomst van het openbaar vervoer in de regio Amsterdam.



28. Afbeelding: Lijnvoering voorkeursvariant Amstelveenlijn

Stand van zaken

De plannen voor het ombouwen van de huidige tramlijn naar een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (en de daarbij horende aanpassingen in de openbare ruimte) hebben terinzage gelegen van 9 juni 2012 tot en met 21 juli 2012. De Regioraad van de Stadsregio Amsterdam heeft op dinsdag 12 maart 2013 de voorkeursvariant voor de Amstelveenlijn definitief vastgesteld.

Er komt een hoogwaardige tramverbinding tussen Amstelveen Westwijk en Station Zuid en lijn 5 zal blijven rijden op het huidige traject tussen Binnenhof en Amsterdam CS. Daarnaast blijft er een metro rijden tussen Station Zuid en Station Amstel. Tussen Amstelveen en de stations RAI en Amstel zal dus geen rechtstreekse verbinding meer zijn, hiervoor moeten reizigers overstappen op Station Zuid. In de loop van 2013 zal het vervolgonderzoek starten. De plannen worden verder uitgewerkt, onder andere de keuze voor het materieel, het tijdelijk uit dienst nemen van de lijn en het daarbij benodigde vervangende vervoer en het verlagen van de halteperrons.

Stadsdeel Zuid heeft aangegeven dat vanwege het komen te vervallen van de tramhalte ter hoogte van de A.J. Ernststraat, tevens een tramverbinding aan de oostzijde van het Gelderlandplein zou moeten komen. Deze zou in de planperiode, tegelijkertijd met de Amstelveenlijn, tot uitvoering gebracht kunnen worden. Er zijn echter nog geen vastgestelde plannen voor deze tramlijn, waardoor deze niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen, maar zal een eigen procedure doorlopen.

Regeling

Beide ontwikkelingen worden, daar waar nog geen tram/metro aanwezig is, niet als recht in dit bestemmingsplan opgenomen, vanwege de ruimtelijke effecten die een nieuwe tram-/metrolijn kan hebben op het woon- en leefklimaat. Dit dient te zijner tijd inzichtelijk te worden gemaakt aan de hand van diverse (milieu)onderzoeken. Daar waar tramvoorzieningen aanwezig zijn, zullen wel metrovoorzieningen worden toegestaan. Er is geen ruimtelijk relevant verschil te duiden tussen trams en metro's.

3.4.4 Gelderlandplein

Achtergrond

Het winkelcentrum Gelderlandplein is een belangrijk voorzieningencentrum in Buitenveldert. Het bevat thans circa 30.000 m^2 overdekt winkelcentrum en circa 15.000 m^2 kantoren. Daarnaast zijn er in het plangebied 109 woningen.
Er is een ontwikkelplan gemaakt voor het plein. De hierin beoogde totale uitbreiding van het winkelcentrum is circa 8.000 m^2 bvo aan detailhandel en horeca. De winkelplanningcommissies heeft positief geadviseerd over een uitbreiding van 5.300 m^2 winkelvloeroppervlak.

Er wordt geen uitbreiding met kantoren of woningen voorzien. Van de bestaande kantoorruimte wordt een klein deel omgezet naar winkelruimte. Voor één van de kantoorgebouwen wordt een omzetting naar hotel voorgestaan.

Stand van zaken

Het ontwikkelplan heeft terinzage gelegen van 30 juli 2012 tot en met 14 september 2012. De ingekomen inspraakreacties zijn in een nota van beantwoording beantwoord. Het gewijzigde ontwikkelplan op 19 december

2012 geamendeerd vastgesteld door de deelraad en vormt de basis voor de aanvraag omgevingsvergunning. Volgens de nota van uitgangspunten worden ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, meegenomen in het bestemmingsplan. In het geval van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dan geldt dat hiervoor het kostenverhaal verzekerd dient te zijn. Omdat het kostenverhaal van de uitbreiding van het Gelderlandplein niet gereed was ten tijde van het terinzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013, is het ontwikkelplan hier niet in opgenomen. Tijdens en na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het kostenverhaal wel verzekerd en kan de ontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. Gelijktijdig met het planologisch faciliteren middels het bestemmingsplan, zal ook medewerking worden verleend aan de inmiddels ingediende aanvraag omgevingsvergunning.
Het bovenstaande geldt ook voor het omzetten van kantoorgebouw De Veldert naar hotel. Hiervoor is inmiddels een concreet bouwplan bij het dagelijks bestuur binnengekomen, met een ruimtelijke onderbouwing. Het kostenverhaal is ook in dit geval anderszins verzekerd.

Regeling
In de regels en verbeelding wordt het ontwikkelplan Gelderlandplein opgenomen middels een eigen bestemming ‘Centrum’. De basis voor de verbeelding is de aanvraag omgevingsvergunning, in combinatie met het ontwikkelplan dat door de deelraad is vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling niet verder onderbouwd dan op basis van de algemene beleidskaders. Daarom is in de bijlage bij de toelichting de ruimtelijke onderbouwingen voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de hotelontwikkeling opgenomen.

3.4.5 De Klencke 109
Achtergrond
Dit gebouw, waarin de Hotelschool Den Haag heeft gezeten, is onderwerp van een mogelijke herontwikkeling. Deze ontwikkeling voorziet een maatschappelijk gebruik van het pand, maar is ook aangemerkt door het stadsdeel als een mogelijke zelfbouwlocatie voor particuliere woningen.

Stand van zaken
Er zal worden ingezet op het gedeeltelijk maatschappelijk gebruik van deze locatie ten behoeve van stichting Lievegoed, een instelling voor verstandelijk gehandicapten. Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor starterswoningen. De vergunning voor het gebruik van het pand ten behoeve van Lievegoed is reeds verleend.

Regeling
De stadsdeelraad heeft in september 2011 ingestemd met een uitgangspuntennotitie en bestuursopdracht De Klencke, waarin de omzetting naar een woonbestemming mogelijk wordt geacht. De bestemming van het pand De Klencke 109 (“Doeleinden van openbaar nut”) is dan ook omgezet naar de bestemming Wonen. De rooilijnen van het bestaande gebouw zijn opgenomen als bouwvlakgrenzen. Dit voorkomt uitbreidingen in verticale en horizontale zin en beschermt de bestaande situatie. Eventuele gewenste afwijkingen in volume kunnen dan worden getoetst door het dagelijks bestuur.

De ingebruikname van het gebouw door de zorginstelling zorgt ervoor dat de bestemming Wonen ontoereikend zal zijn. Om dit te voorkomen, is de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd. Deze functieaanduiding maakt maatschappelijke dienstverlening mogelijk, een containerbegrip waar ook deze zorginstelling onder geschaard wordt. Binnen de bestemming Wonen zijn te allen tijde starterswoningen, jongerenhuisvesting en studentenhuisvesting toegestaan.
Voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van de bestemming Wonen. Deze bevoegdheid zorgt ervoor dat het dagelijks bestuur de verbeelding kan wijzigen door de bouwvlakgrenzen aan te passen en de daarbij behorende maatvoeringen (waarbij de bouwhoogte en wellicht goothoogte de belangrijkste zullen zijn). Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein, maar bij voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte, kan van dit uitgangspunt afgeweken worden. Dit zorgt ervoor dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein wel gefaciliteerd worden in de wijzigingsbevoegdheid, maar niet als voorwaarde is opgenomen.

Het gebruik van het pand door een zorginstelling was in het voorgaande bestemmingsplan Buitenveldert 2001 reeds toegestaan en wordt wederom door de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegestaan. Hiervoor geldt dat deze niet nader beoordeeld hoeft te worden op inpasbaarheid.

Ten behoeve van de omzetting naar de bestemming Wonen is een akoestisch onderzoek verricht (zie hiervoor de bijlage bij deze toelichting "Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder", waarin als bijlage het akoestisch onderzoek voor het gehele bestemmingsplan is opgenomen). Uit dit onderzoek blijkt dat de achterzijde en enkele delen van de voorzijde van het bestaande gebouw direct als geluidsluwe zijde is aan te merken en dat

aan de voorzijde op enkele plekke dove gevels gerealiseerd dienen te worden. Uit de berekeningsresultaten van het onderzoek blijkt dat de dove gevels op hoger gelegen bouwlagen gerealiseerd dienen te worden, door hinder vanwege de A10. Dit zorgt ervoor dat bij de feitelijke invulling van het gebouw ten behoeve van de woonfunctie, dat de entree wel open uitgevoerd mag worden, maar dat in de overige delen van het gebouw waar een aanduiding 'dove gevel' is opgenomen, op de hoger gelegen bouwlagen de gevel geen te openen delen mag bevatten, danwel geen geluidgevoelige ruimte gerealiseerd mag worden. Er dienen ter plaatse van de nieuwe woningen (waarvoor de verplichting tot het realiseren van een dove gevel geldt, of waarvoor een hogere grenswaarde verleend dient te worden) tevens een geluidsluwe zijde per woning gerealiseerd te worden. De direct aan te wijzen stille zijden hoeven hiertoe niet te worden aangepast. Daar waar de gevel niet direct als stille zijde aangemerkt kan worden (omdat de geluidbelasting ter plaatse hoger is dan de voorkeursgrenswaarde), dienen afsluitbare loggia's te worden gerealiseerd. De maatvoering hiervan kan worden bijgesteld doordat er sprake zal zijn van studentenwoningen. Voor de definitieve invulling van de kavel ten behoeve van starterswoningen geldt deze bijstelling niet. De vormgever van het stedenbouwkundig plan kan in het ontwerp rekening houden met de geluidhinder.

De toevoeging van wonen heeft geen effect op de luchtkwaliteit, vanwege de lage aantallen die bij de omzetting gepaard gaan. Ook op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmering voor de omzetting, omdat de risicobronnen zich allen op een grote afstand van de projectlocatie bevinden. Aspecten die verband houden met het eventueel uitgraven van gronden zullen worden bekeken in het kader van de inpasbaarheid van de situatie die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

3.4.6 GGZinGeest

Achtergrond

In verband met wijzigingen in de zorg en wijzigingen in de financiering van de zorg moet de komende jaren het nodige veranderen in de huisvesting van GGZinGeest. Hierbij zal ook de samenwerking met het VU medisch centrum invloed hebben op de huidige huisvesting. Hiervoor heeft GGZinGeest een strategisch vastgoedplan (SVP) gemaakt en een nota van uitgangspunten aan het stadsdeel meegegeven. In Buitenveldert zullen twee locaties aan herontwikkeling onderhevig zijn: de locatie aan de A.J. Ernststraat en de locatie op Walborg 2. Voor A.J. Ernststraat wordt gekeken naar het uitwerken van een plan waarbij het maatschappelijk gebruik en woningen de basis vormen, op grond van een uitwerkingsbevoegdheid dat in bestemmingsplan Buitenveldert 2001 was opgenomen. Voor Walborg wordt gedacht aan zorgwonen of wellicht grondgebonden particuliere woningen.

Stand van zaken

Op 7 december 2011 heeft de commissie de uitgangspunten van GGZinGeest besproken. GGZinGeest kan aan de hand van deze uitgangspunten plannen ontwikkelen. Er zijn nog geen concrete plannen opgesteld.

Regeling

Omdat er nog geen concrete plannen beschikbaar zijn, zal het bestemmingsplan voorzien in een regeling waarin de bestaande rechten worden beschermd. Voor de locatie A.J. Ernststraat, dat de bestemming “Uit te werken stedelijke functies 3” heeft, zal de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen, conform het bestaande gebruik. In de huidige bestemming is tevens Wonen toegestaan, maar dit is niet uit te voeren, omdat er een bouwverbod geldt. Er wordt pas een vergunning verleend als er een onherroepelijk uitwerkingsplan is. Met het bestemmen als Maatschappelijk wordt in dit plan wel het bouwverbod opgeheven, zodat GGZinGeest tot de uitvoering van haar plannen, in ieder geval nog kan bouwen ten behoeve van het huidige gebruik. Om de mogelijkheden uit de uitwerkingsregels te kunnen behouden voor de herontwikkeling van deze locatie, is in de bestemming Maatschappelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met een daaraan gekoppelde aanduiding op de verbeelding, waarin de uitwerkingsregels als voorwaarden zijn opgenomen. De inpasbaarheid van de toegestane functies (wonen en maatschappelijk) zijn in het kader van het vorige bestemmingsplan Buitenveldert 2001 afgewogen. Deze zijn nog steeds functioneel inpasbaar, maar de exacte invulling van de planologische mogelijkheden kan beleidsmatig wel verschillen met 13 jaar geleden. Dit zal dan in het kader van de wijzigingsbevoegdheid verder uitgezocht worden. Op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem is op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding te vinden dat de wijzigingsbevoegdheid niet uitgevoerd kan worden.

Ook voor Walborg geldt dit wordt bestemd conform de bestaande rechten (Maatschappelijk en Kantoren, via de bestemming Gemengd – 6). Er zal te zijner tijd worden bekeken of het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 faciliterend kan optreden als er een concreet en ruimtelijk inpasbaar plan wordt ingediend. Hierbij geldt het Luchthavenindelingsbesluit als belangrijk toetsingskader: nieuwbouw van woningen is in dit gebied niet toegestaan. In het kader van de planvorming op deze locatie dient hier rekening mee gehouden te worden, danwel wel een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (Inspectie Leefomgeving en Transport). Omdat het pand de bestemming Gemengd – 6 (Kantorenlocaties) heeft gekregen is in ieder geval wel de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de

omzetting naar wonen. Mogelijk zal Walborg 2 een experiment worden voor het kunnen toestaan van nieuwe woningen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit. Hiertoe is een overleg gestart met het ministerie I&M.

3.4.7 Kiosken Rooswijck

Achtergrond

Het winkelcentrum Rooswijck, gelegen aan de Buitenveldertselaan in het zuidwestelijke gedeelte van Buitenveldert, heeft door een goed en divers winkelaanbod een belangrijke functie voor de verzorging van de buurt. Door de mogelijke komst van de Amstelveenlijn en initiatieven voor de ontwikkeling van een hotel en starterswoningen, zal het winkelcentrum nog grotere betekenis kunnen verkrijgen.

Het winkelplein heeft in de huidige situatie echter een verouderde, enigszins rommelige en grauwe uitstraling en biedt weinig verblijfskwaliteit. De hier aanwezige zes kramen verschillen qua omvang en materiaal en bieden een rommelig beeld op het plein. Ze hebben gesloten achterkanten aan de kant van het parkeerterrein waardoor het winkelplein weinig uitstraling heeft naar de hoofdontsluitingsweg, de Buitenveldertselaan, toe.
Om dit aan te pakken, zal het plein heringericht worden en wordt voorgesteld om 6 nieuwe kiosken te plaatsen op de plaats van de huidige kramen.
Doel van de herinrichting is de uitstraling en de verblijfskwaliteit van het plein te verbeteren. De kramen op het winkelplein vormen een belangrijke aanvulling op het aanbod van de winkels en dragen met hun aanbod sinds vele jaren bij aan het succes van het buurtwinkelcentrum. In het kader van de herinrichting van het plein moeten de kramen worden verwijderd. De bestaande opstallen zijn niet geschikt om herplaatst te worden.
Het doel is om op het heringerichte plein een zestal nieuwe uniforme kiosken met een hoogwaardige uitstraling te realiseren die voldoen aan de huidige eisen van de voedsel- en warenwet (o.m. beschikkend over koelcellen en aansluiting aan nutsvoorzieningen).

Stand van zaken

De plannen voor de herinrichting van het plein en de plaatsing van de nieuwe kiosken zijn verder uitgewerkt. De inrichting van de openbare ruimte zal niet worden meegenomen worden in het bestemmingsplan, maar er wordt wel gekeken of er geanticipeerd kan worden op de plaatsing van de zes nieuwe kiosken (na het verwijderen van de huidige kramen). De randvoorwaarden voor de plaatsing zijn volgens het stedenbouwkundig programma van eisen (SpvE):

- Max. aantal gebouwen: 6
- Max. hoogte (incl. installaties): 3,5 m
- Max. opp. per kiosk (incl. luifel/overkapping): 42 m²
- Min. afstand tussen kiosken: 4 m

Bij het verhuur van de grond worden deze randvoorwaarden meegenomen.

Regeling

Ook het bestemmingsplan neemt deze voorwaarden op, zodat de inrichting gegarandeerd binnen het SPvE worden gerealiseerd. In het SPvE is tevens aangegeven op welke locatie de kiosken moeten komen te staan. Dit vlak is enigszins verschoven in de nadere uitwerking van het inrichtingsplan, ten behoeve van het kunnen garanderen van het behoud van de aanwezige bomen. Dit vlak is als functieaanduidingsvlak overgenomen in de verbeelding. Aan dit vlak worden aan afwijkingsbevoegdheid gekoppeld, waarbij er onder genoemde voorwaarden afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De nieuwe kiosken mogen zowel als staanplaats worden uitgevoerd, als een gebouw. De huidige kramen mogen blijven staan, totdat er toepassing is gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid.
De kiosken kennen een beperkte invloed op de ruimtelijke situatie, aangezien deze reeds in de vorm van kramen aanwezig zijn. De kiosken zorgen ervoor dat de bestaande situatie wordt opgeknapt en zullen niet leiden tot een (tot hinder leidende) grotere aantrekkingskracht van het winkelgebied. De herinrichting van de openbare ruimte leidt wel tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, maar de daaruit te verwachten parkeerbehoefte kan zeer eenvoudig ten noorden en westen van het winkelcentrum Rooswijck worden opgevangen.

3.4.8 Bruynzeellocatie

Achtergrond

Op Buitenveldertselaan 78-84 is nu een filiaal van Bruynzeel aanwezig, alsmede een autogaragebedrijf en enkele kleinere voorzieningen. Op deze kavel rustte in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 een regeling die voorzag in een gebouw van 30 meter hoog, waarbij in de plint commerciële voorzieningen zijn toegestaan en woningen op de verdiepingen. Er zijn concrete plannen om gebruik te maken van deze bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Stand van zaken
Door de eigenaar van het perceel is een plan ontwikkeld dat op grote lijnen aansluit op de rechten uit bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Stadsdeel Zuid heeft over dit plan een advies uitgebracht, waarin is aangegeven op welke onderdelen er strijdigheden bestaan met het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 en of er bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning medewerking zal worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het opheffen van de strijdigheden.

Regeling
Het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zal zowel de bestaande rechten uit bestemmingsplan Buitenveldert 2001 overnemen, als de strijdigheden met laatstgenoemd plan, waarvan het stadsdeel van oordeel is dat ze ruimtelijk inpasbaar kunnen worden geacht.
Teneinde de rechten uit het vorige bestemmingsplan te kunnen behouden, is een aparte bestemming aan de kavel toegekend, Gemengd – 5 Locatie Bruynzeel. De andere Gemengd-bestemmingen boden onvoldoende ruimte om deze locatie daarin onder te brengen, zonder vele locatiespecifieke aanduidingen en afwijkingen op te nemen. Uit onderzoek is gebleken dat ter plekke het noodzakelijk is om hogere grenswaarden te verlenen. Dit zal in het kader van onderhavig bestemmingsplan worden gedaan. Ten behoeve van het voldoen aan het Amsterdamse geluidsbeleid, voorziet het ontwikkelplan in de realisatie van woningen met een binnenterrein/-hof, waardoor er aan de achterzijde van de woningen sprake zal zijn van een geluidsluwe zijde.
De strijdigheden van het ontwikkelplan met het bestemmingsplan Buitenveldert 2001, dat in onderhavig plan positief worden bestemd, zijn de volgende (inclusief verantwoording):

- Overschrijding maximaal bebouwingspercentage: het bouwrecht wordt op deze locatie uitgedrukt als percentage van een deel van het bestemmingsvlak (50%). De locatie van de bebouwing is niet nader vastgelegd in de plankaart van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. De planvorming op deze locatie voorziet in het bebouwen van de kavel, zoals deze nu is uitgegeven in erfpacht. Hiermee worden de rechten uit het huidige bestemmingsplan geconcentreerd op een redelijke afstand van de omliggende woonbebouwing. De feitelijke invulling van deze rechten wordt vastgelegd op de verbeelding, waarmee een evidente planologische verbetering wordt bewerkstelligd. De overschrijding van het bebouwingspercentage is, ten opzichte van het totale oppervlak dat reeds gerealiseerd kan worden, minimaal te noemen.

- Strijd gebouwde parkeervoorziening onder dek: parkeervoorzieningen zijn reeds toegestaan in de eerste bouwlaag, maar niet in de tweede bouwlaag van het gebouw. Deze oplossing is gekozen omdat er weinig mogelijkheden zijn om op deze kavel een ondergrondse parkeergarage te maken en daarnaast dit ook geen noodzaak betreft, zoals dat bijvoorbeeld binnen de ring A10 wel het geval zou zijn. Daarnaast wordt ter plaatse van de parkeervoorzieningen aan de voorzijde een commerciële voorziening gerealiseerd over 2 bouwlagen, waardoor vanaf de Buitenveldertselaan de parkeervoorziening niet zichtbaar zal zijn. Omdat aan de bovenzijde van de parkeervoorziening het dak groen uitgevoerd zal worden, zal ook het aanzicht vanuit de te realiseren woningen en de aanwezige woonbebouwing aangenaam blijven.

- Overschrijding maximum toegestaan aantal m² detailhandel: op grond van het bestaande bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is 1000 m^2 detailhandel toegestaan. Het ontwikkelplan voorziet in een oppervlak van ongeveer 2000 m^2 detailhandel. Op de onderhavige locatie is ruimte voor detailhandel in de aangevraagde omvang in andere branches als in die van de dagelijkse levensmiddelen. Belangrijk daarin is dat de winkel een aanvulling op de bestaande detailhandelsstructuur vanuit het buurtwinkelcentrum Rooswijck is. Supermarkten van een dergelijke omvang hebben ruimtelijke invloed als het gaat om bijvoorbeeld parkeren en verkeersaantrekkende werking. Een supermarkt onderscheidt zich van andere detailhandel doordat het voor veel bezoekers met een hogere bezoekfrequentie zorgt en daarmee een hoger aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. In combinatie met andere factoren die specifiek zijn voor de exploitatie van een supermarkt, zoals de ruimere openingstijden en een hogere frequentie in laad- en losmomenten, en gelet op de locatie te midden van woonbebouwing, wordt een supermarkt ter plaatse niet wenselijk geacht. Daarnaast wordt de komst van een supermarkt wordt niet gezien als een versterking van het winkelcentrum Rooswijck. Integendeel, de komst van een supermarkt in de Bruynzeellocatie heeft een negatief effect voor het winkelcentrum Rooswijck. Een verlegging van de loopstromen wordt verwacht, waardoor het winkelcentrum als geheel, met name in het zuidelijke gedeelte minder kan gaan functioneren. Dit is met name schadelijk voor de omzet van de kleinschalige detailhandel in het winkelcentrum Rooswijck. Dit is in tegenspraak met het beleid van het stadsdeel dat juist uitgaat van versterking van het zuidelijke gedeelte.

3.4.9 Short Stay Teilingen 1 t/m 159

Achtergrond

Momenteel wordt op de vierde bouwlaag en hoger van het gebouw op Teilingen 1 t/m 159 Short Stay geëxploiteerd. Uit de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan bleek dat de exploitant tevens de onderste drie bouwlagen voor Short Stay wil gaan benutten. Dit wordt gezien als een aanvraag voor het omzetten van het toegestane gebruik naar de bestemming Wonen, aangezien Short Stay als bijzondere woonvorm daar planologisch onder thuishoort.

Stand van zaken

De wens tot het exploiteren van Short Stay op de eerste drie bouwlagen is nog niet formeel middels een aanvraag omgevingsvergunning kenbaar gemaakt. De procedure die hiervoor doorlopen dient te worden kent een vergelijkbare procedure als het opnemen in het bestemmingsplan. Om dubbele procedure te voorkomen wordt dan ook eerst deze ontwikkeling in het bestemmingsplan toegestaan, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Regeling

In de regels behorende bij de bestemming van het gebouw Teilingen 1 t/m 159 (Gemengd - 1) is een regel opgenomen voor het kunnen gebruiken van de eerste drie bouwlagen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen'. In de verbeelding is deze aanduiding aan Teilingen 1 t/m 159 toegekend.
Woningen zijn ter plaatse goed ruimtelijk inpasbaar. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden voor enkele delen van het gebouw. Dit zal worden gedaan in het kader van dit bestemmingsplan. De daarin te realiseren woningen dienen wel een geluidsluwe zijde te hebben, wat in de uitwerking van de omgevingsvergunning terug dient te komen.
Voor het overige geldt dat de woningen ter plaatse een minder verkeersaantrekkende werking zullen hebben dan de andere aldaar toegestane functies (kantoor, bedrijf, dienstverlening, detailhandel) en ook minder parkeerbehoefte zullen genereren. Op het gebied van luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem is op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding te vinden om de woonfunctie niet toe te staan.

3.4.10 Van Heenvlietlaan 220

Achtergrond

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het in gebruik nemen van het kantoorpand aan de Van Heenvlietlaan 220 ten behoeve van studentenwoningen. Het gaat om de realisatie van 355 units, die verhuurd zullen worden middels een zogenaamd campuscontract. Zo wordt gegarandeerd dat hier alleen studenten komen te wonen en geen andere woningbehoevenden. Omdat dit een concrete ontwikkeling is, kan deze worden opgenomen in het bestemmingsplan, voor zover deze ruimtelijk inpasbaar kan worden beschouwd.

Stand van zaken

De aanvraag is in behandeling genomen en zal de uitgebreide procedure doorlopen ten behoeve van de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingrecht (Wabo). Dit betekent dat er nu langs twee wegen de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden, het bestemmingsplan voorziet namelijk eveneens in de ontwikkeling. In het kader van de A3-aanvraag is de ruimtelijke inpasbaarheid beoordeeld, alsmede op basis van de zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. Er is uit deze beoordeling naar voren gekomen dat de volledige omzetting van het kantoorgebouw naar woningen, in welk segment dan ook, ruimtelijk onderbouwd kunnen worden. De bestemming van het gebouw wordt dan ook gewijzigd naar “Wonen”. Op basis van deze omstandigheid is ook de A3 aanvraag anders vormgegeven.

Regeling

Het pand Van Heenvlietlaan 220 had in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 een kantoorbestemming, waar woningen niet zijn toegestaan. Op het gebied van parkeren kan een dergelijke omzetting van gebruik ingrijpende gevolgen hebben voor de directe woon- en leefomgeving, maar uit onderzoek blijkt dat hier geen onevenredige toename van de parkeerdruk valt te verwachten.
Uit zowel het akoestisch onderzoek behorende bij dit bestemmingsplan, als uit het akoestisch onderzoek dat verricht is namens de initiatiefnemer blijkt dat aan drie zijden van het gebouw geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er behoeft dan ook geen hogere grenswaarden te worden verleend om de omzetting naar studentenwoningen te kunnen faciliteren.
Op het gebied van luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem is op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding te vinden om de studentenwoningen niet toe te staan.

3.4.11 De Sportas

Achtergrond

Langs de Amstelveenseweg ligt een gebied met veel potentie: hier kan een ware Amsterdamse sport-as ontstaan, bij voorkeur met olympische allure. Deze 'Olympische Sportas' strekt zich uit aan de noordkant van het Olympisch Stadion tot en met het sportpark van het Amsterdamse Bos aan de zuidkant. In deze strook liggen een flink aantal sportaccommodaties van nationaal en internationaal niveau. Het Olympisch Stadion zelf is een toplocatie voor atletiek. Het Frans Ottenstadion is het grootste indoor squashcentrum van Europa. De Sporthallen Zuid zijn de enige indoor topsport accommodatie van Amsterdam. De Bosbaan is het nationale roei- en kanocentrum van Nederland en voldoet aan internationale wedstrijdeisen. Het Wagener Stadion in het Sportpark Amsterdamse Bos is het nationale hockeycentrum, waar ook internationale wedstrijden worden gespeeld. Pal ernaast ligt het nationale cricketcentrum. Deze topaccommodaties worden onderling met elkaar verbonden door de Amstelveenseweg, het tracé van de Museumtramlijn en het doorgaande fietspad dat dit tracé volgt tot aan Bovenkerk. De Sportas is dus een gebied met een groot aantal publiekstrekkers op een klein oppervlak en verbindt het stedelijke gebied van de Zuidas en de Vrije Universiteit met de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos.

Stand van zaken

In september 2013 heeft de raadscommissie Ruimte en Wonen de visie Bewegen met de Sportas besproken. De visie is niet ter vaststelling aan de deelraad aangeboden. In deze visie zijn concrete projecten opgenomen die in de komende jaren uitgevoerd kunnen gaan worden. De ontwikkelingen die voor het tennispark Buitenveldert waren voorgestaan, zijn in deze visie opgenomen. Vanuit de Sportas wordt deze ontwikkeling ondersteund. De andere in deze visie genoemde projecten hebben geen directe invloed op het plangebied. Dit wil niet zeggen dat de gedachte van de Sportas een plek kan krijgen in het bestemmingsplan. Zo worden ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen meer mogelijkheden geboden voor sportgerelateerde functies en wordt in de aanwezige bebouwing een verruiming gegeven in het aantal functies dat toegestaan is. Ook zal er meer mogelijkheden zijn voor het uitwisselen van functies onderling en is er een grote mate van flexibiliteit opgenomen om van het plan af te wijken.

Regeling

Om aan de gedachte van de Sportas invulling te kunnen geven, De twee sportvoorzieningen in het plangebied hebben dan ook een ruimere bestemming Sport gekregen

3.4.12 Tennispark Buitenveldert

Achtergrond

Het Tennispark Buitenveldert bestaat reeds vele tientallen jaren. Delen van het park beginnen te verouderen en zijn aan vernieuwing toe. Daarnaast wil het Tennispark meegaan in de tijd door meer in te gaan zetten op het aanbieden van zowel breedtesport als Topsport. Hiertoe is een intensivering van het terrein noodzakelijk, maar ook het aanvullen van het huidige functionele aanbod met ondersteunende functies als fysiotherapie, fitness en kinderopvang.

Ten behoeve van de intensivering in gebruik en het kunnen bieden van ruimte voor Topsport, wordt voorgesteld om in het Tennispark een parkeergarage te maken, het clubgebouw te vergroten, seizoensgebonden tennishalen te plaatsen, lichtmasten te plaatsen en enkele tennisbanen toe te voegen. Er wordt zoveel mogelijk transparant uitgevoerd, zodat het zicht van binnen naar buiten en andersom vergroot wordt.

Stand van zaken

Alvorens een omgevingsvergunning aan te vragen, is eerst de raadscommissie Ruimte en Wonen van Stadsdeel Zuid gevraagd om in te stemmen met de hoofdlijnen van de voorgestane ontwikkelingen. Ook zijn de plannen van het Tennispark getoetst door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Het advies van de TAC was op hoofdlijnen positief. De raadscommissie heeft aangegeven de deelraad de plannen niet voor te leggen, voordat de ondernemer en de omwonenenden met elkaar in overleg zijn getreden over de wenselijkheid van de plannen. Dit betekent dat het ontwikkelplan niet in het bestemmingsplan opgenomen kan worden.

Regeling

Gezien het advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen, maakt het ontwikkelplan van het Tennispark Buitenveldert geen deel uit van dit bestemmingsplan. Indien dit (al dan niet gewijzigde) ontwikkelplan gerealiseerd zal gaan worden, dan dient hiervoor een separate planologische procedure doorlopen te worden. Het bestemmingsplan voorziet in een weergave van de bestaande rechten.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie

4.1 Inleiding

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)
Sinds 1 januari 2012 is het bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan verplicht om cultuurhistorische waarden op te nemen. Een van de kernpunten uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), die in november 2009 door de Tweede Kamer is aangenomen, is het voorstel om cultuurhistorische waarden te verankeren in het proces van ruimtelijke ordening. Dit voorstel is erop gericht om het cultuurhistorische karakter van een gebied te versterken en tegelijkertijd ontwikkeling te vergemakkelijken.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), 2008
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 voorziet in de verplichting voor overheden tot het opstellen van een structuurvisie voor hun gebied. Hierin kan onder andere worden opgenomen welke cultuurhistorische waarden binnen een gebied aanwezig zijn. De visie kan door middel van het bestaande vergunningenstelsel en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening in praktijk worden gebracht. Voor Amsterdam geldt, naast de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam' die op 17 februari 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 2010
In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht.

Dit hoofdstuk voorziet in de uitwerking van deze wettelijke verplichtingen. Eerst zal de cultuurhistorie van Buitenveldert uiteengezet worden, alsmede de wijze waarop dit in het bestemmingsplan wordt verankerd. Daarna worden de archeologische waarden in het gebied beschreven, alsmede een beschrijving van de regeling die de instandhouding van deze waarden zal waarborgen.

4.2 Cultuurhistorie

Buitenveldert is ontstaan door het nauwkeurig uitvoeren van (de uitwerkingsplannen van) het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren. Het plan, dat in 1935 gereedkwam, zou voorzien in de opvang van de stedelijke groei tot het jaar 2000. De bedoelingen van Van Eesteren kwamen in Buitenveldert goed uit de verf, getuige de uitspraak van Van Eesteren zelf: "Voor het werkelijk begrijpen van het AUP moet je naar Buitenveldert kijken".

Daar waar in andere AUP-gebieden voornamelijk werd gebouwd voor sociale huurwoningen, werd in Buitenveldert ingezet op een zorgvuldige menging van koopwoningen, dure huur en sociale huur. Zodoende werd een gebied ontworpen dat een goed alternatief zou gaan worden voor Amsterdammers met een hoger inkomen, zodat zij niet naar Amstelveen zouden verhuizen, of aangewezen zouden zijn op de dure, maar kleinere woningen binnen het centrum van de stad.
Dit wordt gezien als één van de redenen waarom Buitenveldert een geslaagde woonbuurt is geworden. Een andere reden is de stedenbouwkundige opzet, waarbij het karakter van een tuinstad in de nabijheid van het centrum van Amsterdam zeer aantrekkelijk bleek. De waarde van deze stedenbouwkundige opzet is beschermenswaardig. In het plangebied zijn enkele (potentiële) gemeentelijke monumenten aanwezig en enkele gebouwen/gebieden die in 2014 waarschijnlijk Rijksmonument zullen worden.

Stedenbouwkundige opzet
Kenmerkend voor de tuinstad is een open stedenbouwkundige structuur op basis van een grid waarin de openbare ruimte nauw verbonden is met de bebouwde structuur. Het raster van verkeerswegen met een hiërarchisch opgebouwde structuur is doorweven met veel openbaar groen.

In de AUP gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien en vormen ze samen de waarde van een gebied. De openbare ruimte met de kenmerkende groen- en waterstructuur zijn beeld en structuurbepalend voor de hele wijk en hebben eveneens een hoge waarde.

Het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) heeft een inventarisatie van de bebouwing van de AUP-gebieden in 2009 uitgevoerd, waarbij op diverse aspecten de bebouwing is gewaardeerd. Bij de waardering is zowel naar de architectonische als de stedenbouwkundige kant van de bebouwing gekeken.
De waardering van de bebouwing is gebaseerd op 4 aspecten:

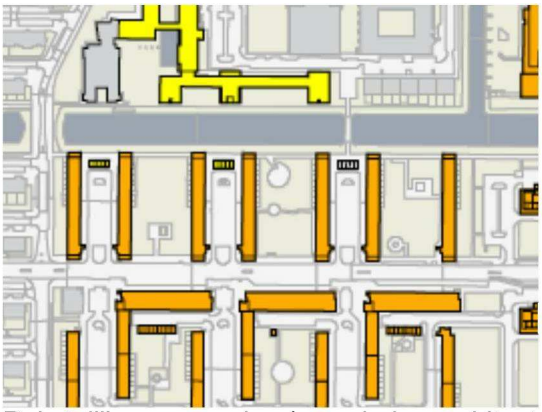
- de interne organisatie (typologie en plattegrond),
- de ruimtelijke vormgeving (architectuur),
- de groepering van de bebouwing (verkaveling),
- de bijdrage van de bebouwing aan de kwaliteit van tuinstedelijke ensembles als geheel (relatie met veld als geheel).

Ieder aspect is voorzien van een eigen “tussenwaarderingskaart”. Op de tussenwaarderingskaarten is te zien welke bebouwing op ieder aspect scoort. Deze score kwam tot stand door het toekennen van punten. Een score van 0 punten was hierbij het laagst, de maximale score was 5. Per aspect golden andere criteria bij het toekennen van punten.
Het totaal aantal punten dat aan bebouwing is toegekend op de vier tussenwaarderingen, bepaalt de ordewaardering op de Ordekaart AUP. Deze ordes worden als volgt omschreven:

1. Orde 1: Geregistreerde en beoogde Rijks- en Gemeentelijke Monumenten;
2. Orde 2: Monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis;
3. Orde 3: Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde;
4. Basisorde: Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit aangeduid of bouwwerken die door ingrijpende wijziging hun architectonische meerwaarde hebben verloren.

Een voorbeeld van de tussenwaarderingskaarten en de Ordekaart AUP is hieronder geïllustreerd. Het gaat hierbij om de bebouwing direct ten noorden van de A.J. Ernststraat, welke 4 punten scoort op de tussenwaarderingskaart “interne organisatie”, 3 punten op de “ruimtelijke vormgeving”, 4 punten op de “groepering van de bebouwing” en 5 punten op “de bijdrage van de bebouwing aan de kwaliteit van tuinstedelijke ensembles als geheel”. De eindwaardering is 16 punten, wat betekent dat deze bebouwing van hoge kwaliteit is en gewaardeerd wordt als orde 2 op de Ordekaart AUP.

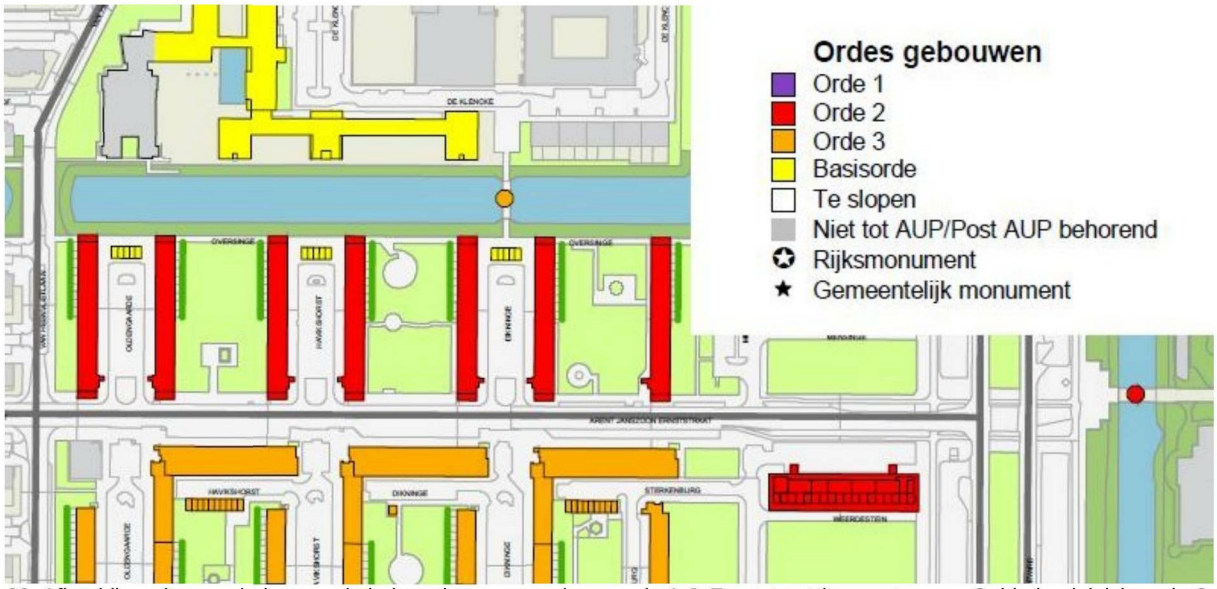

Interne organisatie (waardering bouwtype)


Ruimtelijke vormgeving (waardering architectuur)


Groepering van de bebouwing (verkaveling)


Waardering Bijdrage aan tuinstadkarakter

29. Afbeelding: de waardering van de bebouwing ten noorden van de A.J. Ernststraat (ten oosten van Gelderlandplein) op de vier tussenwaarderingkaarten van bureau Monumenten en Archeologie



30. Afbeelding: de waardering van de bebouwing ten noorden van de A.J. Ernststraat (ten oosten van Gelderlandplein) op de Ordekaart AUP van Bureau Monumenten en Archeologie

Advies BMA

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) een advies uitgebracht hoe in het bestemmingsplan de bescherming van de stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert een plaats kan krijgen. Het advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder volgen de belangrijkste punten uit het advies.

BMA adviseert om de regeling ten aanzien van extra bescherming te koppelen aan de ordewaardering van de bebouwing. De bebouwing met de ordes 1 en 2 verdienen het hoogste beschermingsregime. In Buitenveldert zijn nagenoeg geen objecten van de basisorde gelegen, maar het aantal met een orde 3 waardering is relatief groot. Orde 3 biedt meer ruimte voor transformatie, maar ook hier dient zorgvuldig omgegaan te worden met sloop-nieuwbouw.
BMA heeft een aantal concrete adviezen gegeven ten aanzien van de wijze waarop de cultuurhistorische waarde van de stedenbouwkundige opzet van Buitenveldert beschermd kan worden.

1. Bescherm de bebouwing in ordes 1 en 2 maximaal middels een sloopvergunningstelsel. De bebouwing in deze ordes scoren op alle aspecten hoog: zowel op bouwtypologie, architectonische kwaliteit van het pand zelf, de bijdrage aan de verkavelingeenheid waarin het zich bevindt en de bijdrage aan het tuinstadkarakter;
2. Bescherm de footprint van bebouwing in orde 3, die op de tussenwaarderingskaarten “bijdrage verkavelingeenheid” of “bijdrage aan tuinstadkarakter” 4 of 5 punten heeft;
3. Bescherm de samenhang tussen groen en bebouwing binnen de verkavelingeenheden.

In de volgende paragraaf “regeling” wordt aangegeven hoe deze adviezen zijn verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Vooral bij grote woonvelden is het van belang dat deze als één geheel worden beschouwd. Partiële herontwikkeling dient hierin vermeden te worden. Dit is in mindere mate van toepassing op enkele solitaire gebouwen (en gebouwtjes). Maar ook hierbij is de relatie met het stedenbouwkundige geheel belangrijk bij veranderingen en dient de invloed op de omgeving mee beoordeeld te worden. De maximale bouwhoogte en de footprint zijn hierbij van belang. Dit geldt vooral voor objecten die hoog scoren op de waardering van de verkaveling en de bijdrage aan het tuinstadkarakter. Wanneer een object met een orde 3 waardering op de Ordekaart AUP heeft en op de tussenwaarderingskaarten “waardering verkaveling” óf “waardering bijdrage aan tuinstadkarakter” 4 punten of meer heeft, zou de stedenbouwkundige footprint in ieder geval leidend moeten zijn. Verticale uitbreidingen hebben in principe geen invloed op de wijze van verkavelen of de bijdrage aan het tuinstadkarakter, tenzij de ruimtelijke werking van de bebouwing wijzigt en de verhouding tussen open ruimte die door het groen gecreëerd wordt en de beslotenheid van de bebouwing veranderd

Voor bebouwing van twee bouwlagen, binnen een zone met een maximale bouwhoogte van 9 meter, heeft BMA in beginsel geen bezwaar tegen het vergunnen van een derde bouwlaag. Villa’s dienen volgens BMA te worden uitgezonderd van deze regeling en moeten een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen behouden. Voor bebouwing met een huidige bouwhoogte van 7 meter is het onwenselijk om een derde, in sommige gevallen tweede, bouwlaag te vergunnen. In het bijzonder gaat de aandacht van BMA uit naar de monumentale patiowoningen aan Cannenburg en Weldam waarvoor het wenselijk is de bestaande bouwhoogte vast te

leggen. De villa s in het zuidelijke deel van Opveld e.o. kunnen wel worden verhoogd tot een maximum van twee bouwlagen, aangezien dit proces hier reeds vergevorderd is.

Regeling
Op grond van het advies van BMA zijn een tweetal regelingen opgenomen. Er wordt voor de orde 1 en 2 panden een sloopregeling opgenomen en voor de orde 3 panden die op de tussenwaarderingskaarten “bijdrage verkavelingeenheid” of “bijdrage aan tuinstadkarakter” 4 of 5 punten hebben is de footprint vastgelegd op de verbeelding.

Orde 1 en 2 panden: sloopregeling
Het sloopvergunningstelsel wordt opgenomen in een aparte dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, omdat de orde 1 en 2 panden in meerdere bestemmingen terugkomen. In deze dubbelbestemming is een sloopvergunningstelsel opgenomen. Resumerend worden hiermee twee doelen bewerkstelligd:

1. er wordt voorkomen dat er wordt gesloopt, voordat er gebouwd mag worden en
2. er wordt voorkomen dat de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden schade wordt aangedaan door het slopen.

Dit zijn dan ook de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (sloopvergunning). Om te voorkomen dat voor alle sloopactiviteiten een sloopvergunning aangevraagd moet worden, zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Deze uitzonderingen gelden voor sloopactiviteiten:

1. die het normale onderhoud betreffen;
2. van ondergeschikte betekenis, indien door het dagelijks bestuur schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
3. waarvan aangetoond is dat deze geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden tot gevolg zal hebben;
4. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
5. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het dagelijks bestuur.

Met name de 2e en 3e uitzondering zal in veel gevallen toegepast worden. Vaak hebben sloopactiviteiten geen betrekking op die aspecten die ervoor gezorgd hebben dat de betreffende bebouwing wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Bijvoorbeeld sloopactiviteiten die binnen het pand plaatsvinden, hebben geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van een pand. Hiervoor is dan geen sloopvergunning verplicht.

Orde 3: footprint vastleggen op de verbeelding
Bebouwing die op de tussenwaarderingskaarten “bijdrage verkavelingeenheid” of “bijdrage aan tuinstadkarakter” 4 of 5 punten heeft gekregen en op de ordekaart orde 3 is toegekend, heeft minder architectonische kwaliteiten. De waarde van deze bebouwing wordt dan niet beschermd via de welstandsnota en zal via het bestemmingsplan moeten plaatsvinden. De rooilijnen van de bebouwing in orde 3 (a.g.v. hoge waarderingen op genoemde tussenwaarderingskaarten), is dan ook vastgelegd op de verbeelding. Er wordt geen sloopvergunningstelsel geïntroduceerd, omdat dit geen schade kan toebrengen aan de footprint. Immers, gedeeltelijke sloop doet geen afbreuk aan de positie van het gebouw in de verkavelingseenheid of aan de bijdrage aan het tuinstadkarakter en gehele sloop-nieuwbouw zal altijd plaats moeten vinden in de bouwvlakgrenzen op de verbeelding. In het advies van BMA wordt aangegeven dat verticale uitbreidingen wel een invloed op de wijze van verkavelen of de bijdrage aan het tuinstadkarakter. Het bestemmingsplan staat verticale uitbreidingen alleen toe als hiervoor reeds het recht bestond uit het vorige bestemmingsplan. Het beperken van rechten voor de maximale bouwhoogte omdat bij het benutten van deze bouwrechten de verhouding tussen open ruimte en de beslotenheid van de bebouwing zou kunnen veranderen, is onvoldoende aanleiding om hiervoor een regeling op te nemen. Indien de bestaande situatie dermate cultuurhistorisch waardevol is dat hier geen bouwactiviteiten meer mogen plaatsvinden, dan is de aanwijzing tot monument de aangewezen weg.

In het advies van BMA is tevens aangegeven dat de groengebieden binnen de woonvelden een integraal onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het samenspel van opgaande bebouwing en daarbij behorende groene ruimtes, wordt waardevol geacht. In het bestemmingsplan zal dit geregeld worden door een duidelijke scheiding aan te brengen tussen de bebouwing en de openbare ruimte, door hier twee verschillende bestemmingen aan toe te kennen. De bebouwing is veelal bestemd als Wonen of Gemengd, de groenvelden eromheen zijn bestemd als Groen, tenzij een ontsluitingsweg daar doorheen loopt (bestemd als Verkeer). Het is niet toegestaan om te bouwen binnen de Groen-bestemming, tenzij dit gebeurt in afwijking van het bestemmingsplan. Deze duidelijke scheiding in bestemmingen zorgt ervoor dat de gronden die gezamenlijk een verkavelingseenheid vormen, niet zondermeer gebruikt kunnen worden ten behoeve van andere doeleinden. Omdat met name de scheiding tussen groen/bebouwing ervoor zorgt dat het gebied een hoge stedenbouwkundige waarde heeft en niet zozeer de inrichting van deze groene gebieden, is er geen aanlegvergunningstelsel opgenomen in de Groen-bestemming.

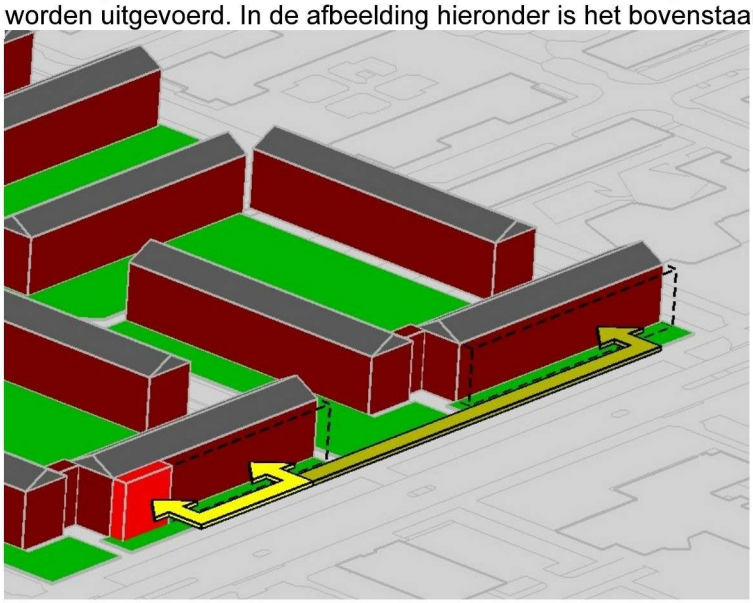
Villabebouwing
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van bestaande rechten. Het ontnemen van rechten kan alleen als hiervoor een goede aanleiding bestaat. Het feit dat bebouwing op de lijst staat om aangewezen te worden als monument, is hiervoor onvoldoende. Indien de panden beschermd zouden moeten worden tegen optopping, dan dient de aanwijzing tot monument te prevaleren boven het ontnemen van rechten middels het bestemmingsplan. Vanuit de voorgaande bestemmingsplannen en de opzet van de Tuinstad Buitenveldert beredeneerd, kan stedenbouwkundig verantwoord worden dat het invullen van bestaande rechten niet zal leiden tot een ruimtelijk ongewenste situaties. Wat wel ruimtelijk relevant kan zijn, is het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk, zonder dat zeker is dat hier iets voor terugkomt. Oftewel: het voorkomen van een open gat in een waardevol stedelijk weefsel. Hiervoor is dan ook een sloopregeling opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding woongebouwen
In het voorgaande bestemmingsplan bestond het recht binnen enkele bestemmingen om de bebouwingsdiepte (afstand tussen voorgevel- en achtergevelrooilijn) te vergroten naar 14 meter. De bestaande bebouwing is vastgelegd met bouwvlakgrenzen om de bestaande bebouwing heen. Dit leidt tot het ontnemen van bouwrechten.
Er is aanleiding om deze rechten te beperken, omdat deze in theorie schadelijk kunnen zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteiten van Buitenveldert, met name als uitbreidingen incidenteel worden uitgevoerd.

Echter, het ontnemen van bouwrechten betekent ook inboeten op de flexibiliteit van een bestemmingsplan. Om de flexibiliteit te kunnen behouden, worden de bouwrechten tot het verdiepen van een pand tot 14 meter in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in de algemene wijzigingsregels. Deze wijzigingszones zijn toegekend aan de panden die in het voorgaande bestemmingsplan dit bouwrecht hadden, alsmede de gronden achter de achtergevelrooilijn van deze bebouwing tot een afstand van 14 meter tot de voorgevelrooilijn.

Een voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het verdiepen van een pand naar maximaal 14 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, is dat dit over de gehele hoogte en breedte van de betreffende gevel plaatsvindt. Indien het dagelijks bestuur van mening is dat dit alsnog een incidenteel karakter heeft doordat aan hetzelfde gebouw in een nabijgelegen verkavelingseenheid deze uitbreiding niet wordt voorgesteld, kan geëist worden dat pas gebouwd mag worden als beide gebouwen in samenhang met elkaar worden ontworpen. De gebouwen die deze relatie met elkaar kunnen hebben, zijn middels een figuurlijn “relatie” ingetekend in de verbeelding.

In sommige gevallen wordt een relatielijn getrokken tussen (symmetrisch gespiegelde) verkavelingseenheden, zodat er in samenhang wordt gebouwd tussen deze verkavelingseenheden. Theoretisch ontstaat hiermee de mogelijkheid dat er meerdere gebouwen binnen een verkavelingseenheid direct danwel indirect zijn verbonden met een relatielijn en dat vervolgens deze verkavelingseenheid met andere verkavelingseenheden is verbonden. Om te voorkomen dat één gewenste uitbreiding over een hele wijk uitgevoerd dient te worden (wat de haalbaarheid van de uitbreiding nihil maakt), is het zichtbaarheidcriterium opgenomen. Er kan dan geëist worden dat uitbreidingen in samenhang worden ontworpen, wanneer de betreffende gebouwen direct met elkaar zijn verbonden met een relatielijn én de uitbreidingen aan de individuele gebouwen in elkaars zicht worden uitgevoerd. In de afbeelding hieronder is het bovenstaande schematisch weergegeven.



31. Afbeelding: schematische weergave van de mogelijkheid tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van een hoofdgebouw. Ook hier gelden de voorwaarden voor het in samenhang ontwerpen binnen het hoofdgebouw (lichtgele pijl) en binnen de stedenbouwkundige eenheid (donkergele pijl)

4.3 Archeologie

Archeologische monumentenkaart (AMK)
Volgens de Archeologische monumentenkaart (AMK) kent het grootste gedeelte van het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Het plangebied valt enkel het gebied de Amstelveenseweg (zuid) met een hoge archeologische waardering. Het verwachtingsbeeld van de AMK is echter algemeen van aard en dient in het kader van de bouwplanvorming nader te worden uitgewerkt. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de wet- en regelgeving omtrent archeologie.

Archeologisch bureauonderzoek BMA
Door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam is voor de Buitenveldert 2013 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Inventarisatie
Binnen het plangebied is een archeologische vindplaats bekend. Ten noorden van het plangebied aan de Amstelveenseweg hebben twee archeologische veldonderzoeken plaatsgevonden. De vondsten en structuren die op deze vindplaatsen werden gedocumenteerd zijn een graadmeter voor het archeologisch potentieel van het plangebied. De vindplaatsen worden hieronder kort besproken.

Amsteldijk, Amstelpark-Oost (AMP)
In 2009 heeft de afdeling archeologie van BMA de ontgraving van drie vijverpartijen in het Amstelpark begeleid. Hierbij zijn funderingsresten uit de tweede helft van de 19de eeuw van boerderij Pingelenburg aangetroffen. Ook zijn funderingsresten aangetroffen van boerderij Weltevrede. Dit mestelwerk was opgetrokken uit oranjebruine baksteen van 23/23,5 x 10,5/11 x 4 cm., kenmerkend voor de 18de eeuw[2].

Amstelveenseweg 96-104 (AVW)
In 1998 heeft de afdeling Archeologie veldonderzoek gedaan aan de Amstelveenseweg 500 meter ten noorden van het plangebied. Op deze locatie werd de buitenrand van een terp opgegraven, die vanaf het einde van de 12de eeuw tot in de 15de eeuw in gebruik was. Verder waren hier de funderingsresten van een 17de-eeuwse driebeukige bakstenen boerderij. Uit de vroegste fase van de terp is ook een deel van de terpsloot aangetroffen. Een brede sloot uit de tijd van de boerderij bevatte een grote hoeveelheid restanten van huisraad zoals kookpotten, Italiaans aardewerk, steengoed kannen, tinnen lepels en poppenbedje van aardewerk[3].

Amstelveenseweg/Eosstraat: Frans Ottenstadion (AVW1)
In 2004 heeft de afdeling Archeologie op het terrein van het voormalige Frans Ottenstadion voorafgaand aan nieuwbouw veldonderzoek gedaan. Uit zeven sonderingen werd duidelijk dat het oorspronkelijke historische loopvlakniveau waarin archeologische sporen aanwezig kunnen zijn over het gehele terrein ontbrak. Het is onduidelijk of het oorspronkelijke historische maaiveld van het agrarische weidegebied is afgegraven, voordat het terrein werd opgespoten, of door de druk van het omvangrijke pakket zand onherkenbaar is samengeperst[4].

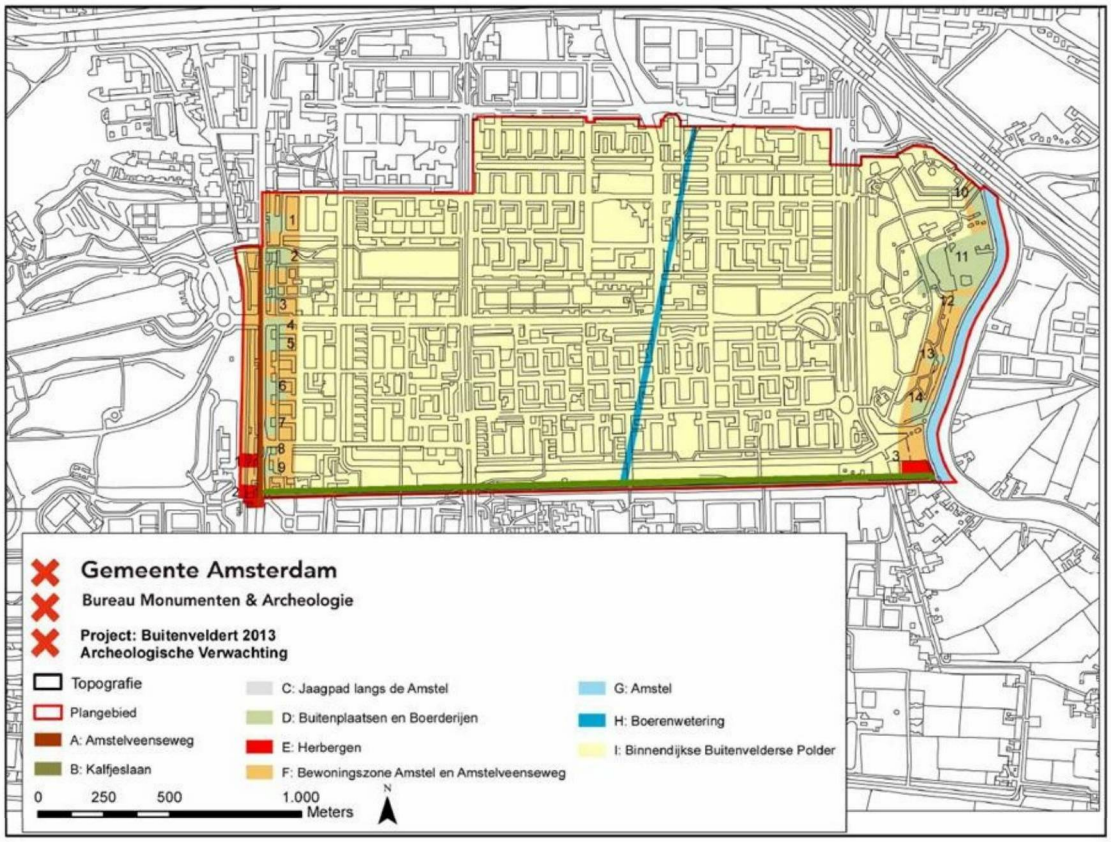
Wat de bodemopbouw van het plangebied betreft bevindt het huidige maaiveld zich op 0,5 – 0,8 m ÷ NAP, d.w.z. ca 2 m boven het oorspronkelijke polderpeil (2 à 2,5 m ÷ NAP) van de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. Op basis hiervan kan er vanuit gegaan worden dat eventuele archeologische sporen of vondsten op minimaal 2 m onder het huidige maaiveld liggen.

Verwachtingskaart
Op basis van bovenstaande inventarisatie zijn binnen het plangebied Buitenveldert 2013 materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontwikkeling van dit stedelijke gebied vanaf de Late Middeleeuwen tot de 20ste eeuw, zoals middeleeuwse dijken en funderingen van 18de-eeuwse buitenplaatsen. Dit leidt tot een verwachtingskaart zones van archeologische materiële neerslag (zone A t/m I).

[2] *Gawronski 2010,9.*

[3] *Veerkamp & Van Thoor 2003, 4-6.*

[4] *Gawronski & Veerkamp 2007, 12.*



32. Afbeelding: Archeologische verwachtingszones - BMA

Zone A: Amstelveenseweg - Archeologische verwachting: hoog.
Betreft het tracé van een belangrijke verbindingsweg, waarlangs sinds de middeleeuwen mensen zich verplaatsten, goederen werden vervoerd en bebouwing ontstond. De materiële neerslag bestaat uit losse vondsten, afval of sporen van de wegstructuur. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone B: Kalfjeslaan - Archeologische verwachting: laag.
Betreft het tracé van een weg van lokaal belang. De materiële neerslag betreft losse vondsten, afval of sporen van de wegstructuur. Dergelijke sporen hebben een geringe onderlinge samenhang en een wijde verspreiding.

Zone C: Boerderijen en buitenplaatsen - Archeologische verwachting: hoog/laag.
Veldlust, Leeuwenburg, Werklust, Buiten Verwachting, De Klap, Reigersdaal, Bouwlust, Nooit Volmaakt, Laanzicht, Enkeld Loon, Amstelrust, Pingelburg, Weltevreden en Vredenhof.

Betreft de zone van boerderijen en buitenplaatsen langs de Amstelveenseweg en de Amstel. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen of afvallagen. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. Gezien de 20ste-eeuwse bebouwing langs de Amstelveenseweg is daar de kans op verstoring hoog en is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Zone D: Herbergen - Archeologische verwachting: hoog/laag.
Betreft de zone van herbergen (De Wildeman en De Uitkijk aan de Amstelveenseweg en Het Kalfje aan de Amsteldijk). De materiële neerslag betreft ophogingen, funderingen, beerputten, tuinen of afvallagen. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. Gezien de 20ste-eeuwse bebouwing langs de Amstelveenseweg is daar de kans op verstoring hoog en is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Zone E: Bewoningssporen Amstelveenseweg en Amstel - Archeologische verwachting: hoog/laag.
Betreft een zone van bewoning aan de Amstelveenseweg en Amstel. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen of afvallagen. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. Gezien de 20ste-eeuwse

bebouwing langs de Amstelveenseweg is daar de kans op verstoring hoog en is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Zone F: Jaagpad langs de Amstel - Archeologische verwachting: hoog.
Betreft het tracé van de middeleeuwse Amsteldijk. De materiële neerslag betreft aanplempingen, beschoeiingen, dijk- en wegstructuur of losse vondsten en afval. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone G: Amstel - Archeologische verwachting: laag.
De materiële neerslag betreft losse vondsten van in de Amstel gegooid afval of verloren voorwerpen. Dergelijke overblijfselen hebben geen samenhang en een wijde verspreiding.

Zone H: Boerenwetering - Archeologische verwachting: laag/geen.
De materiële neerslag betreft losse vondsten van in de Wetering gegooid afval of verloren voorwerpen. Dergelijke overblijfselen hebben geen samenhang en hebben een wijde verspreiding. Vanwege de grootschalige bodemverstoring bij de 20ste-eeuwse bebouwing wordt de lage verwachting bijgesteld naar een negatieve verwachting.

Zone I: Binnendijkse Buitenveldertsche Polder - Archeologische verwachting: laag/geen.
Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. Vanwege de grootschalige bodemverstoring bij de 20ste-eeuwse bebouwing wordt de lage verwachting bijgesteld naar een negatieve verwachting.

Beleidskaart
De archeologische beleidsadvieskaart van het plangebied Buitenveldert 2013 is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in de plangebieden. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregelen.

De beleidskaart maakt onderscheid in drie beleidszones die zijn afgeleid van de geïnventariseerde archeologische verwachtingszones: Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 4 en zone overige gronden binnen plangebied.

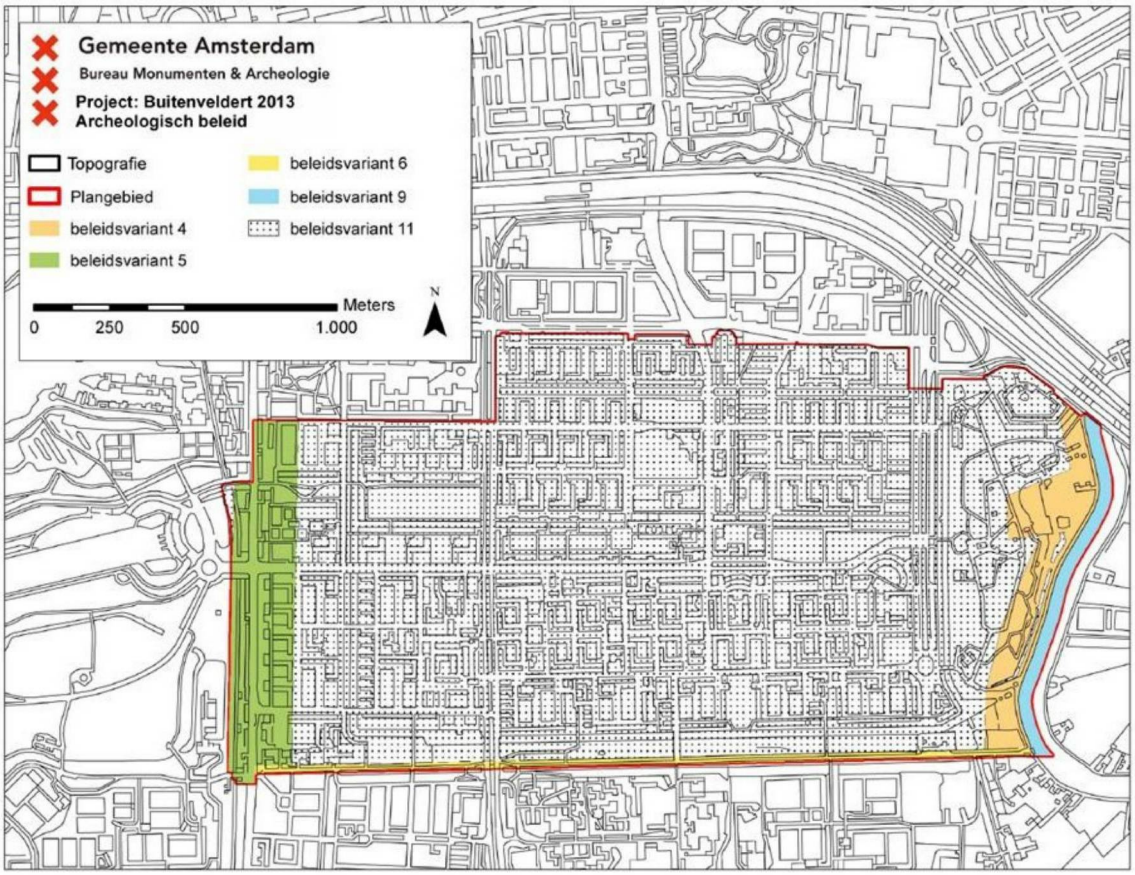
1. Beleid bij Waarde – Archeologie 1 (groen)
   Hiervoor geldt een uitzondering van archeologisch veldwerk bij bodemingrepen kleiner dan 500 m^2 of ondieper dan de 20ste eeuwse ophoging (2 m).

2. Beleid bij Waarde – Archeologie 2 (oranje, langs de Amstel)
   Hiervoor geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of ondieper dan de 20ste eeuwse ophoging (2 m).

3. Beleid bij Waarde – Archeologie 3 (geel, langs de Kalfjeslaan/ 't Kleine Loopveld)
   Hiervoor geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of ondieper dan 0,5 m onder maaiveld.

4. Beleid bij Waarde – Archeologie 4 (blauw)
   Hiervoor geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m^2.

5. Beleid overige gronden (grijs)
   Hiervoor geldt uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.



33. Afbeelding: Archeologische beleidskaart – BMA

Voor de uitvoering van archeologisch veldonderzoek, zoals een Archeologische Begeleiding (AB), een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) of een Archeologische Opgraving (AO), is een archeologisch Programma van Eisen (PvE) vereist.
Voor het gehele plangebied geldt dat ook in geval geen archeologisch veldonderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij de gemeente aangemeld dienen te worden, zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het vigerende beleid aan de orde. Daarbij wordt dezelfde volgorde gehanteerd als in hoofdstuk 2 en 3: algemeen, wonen, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, sport, kantoren, horeca, verkeer, groen en water.
Het beleid wordt per beleidsniveau besproken, hierin worden de volgende niveaus gedefinieerd: Europees-, Rijks-, Provinciaal-, Regionaal-, Gemeentelijk en Stadsdeelniveau. Voor de wetgeving geldt wel dat het bestemmingsplan moet voldoen aan deze wetgeving en hierom niet iedere van toepassing zijnde wet besproken zal worden, enkel als dit van toegevoegde waarde is.

5.1 Algemeen ruimtelijke beleid

Europees beleid

Verdrag van Malta
Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag, ook wel de *Conventie van Malta* of het *Verdrag van Valletta* genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten (artikel 4);
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven (artikel 5). Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden;
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is (artikel 6).

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit Europese beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) inclusief een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro) definitief vastgesteld. De SVIR en de Barro treden in werking begin 2012. Met de inwerkingtreding zijn onder andere de Nota Ruimte, de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie Randstad 2040 te vervallen.

De structuurvisie heeft geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Hieronder volgt een opsomming van de 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio s met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio s inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;

7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico s;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Conclusie
Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het bestemmingsplan.

Rijkswetgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Met de inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) op 1 oktober 2010 is een aantal vormen van bouwen en gebruik vergunningvrij geworden. Een belangrijk element in de Wabo en het daaraan gekoppelde Besluit omgevingsrecht (Bor) is dat het vergunningvrij bouwen zowel geldt voor woningen als voor niet-woonfuncties als winkels, kantoren, bedrijven et cetera. Met de Wabo zijn de volgende vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden ontstaan:

- Bijgebouwen binnen een afstand van 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel (uit-/aanbouwen) zijn zowel bij woningen als bij niet-woonfuncties met een maximale bouwhoogte van 4 meter (zie ook afbeelding 32) vergunningsvrij. Het gebruik van deze bijgebouwen mag hetzelfde zijn als de hoofdfunctie;
- bijgebouwen op een afstand groter dan 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel zijn vergunningvrij tot 30 m2, maximale bouwhoogte is 3 meter.
  1. voorwaarde daarbij is dat het gebruik van de bijgebouwen *functioneel ondergeschikt* is aan het hoofdgebouw, dat wil zeggen: ‘ten dienste van’ de hoofdfunctie. Daarmee is het beperken van het gebruik van bijgebouwen als tuinhuis niet meer aan de orde. Aannemelijk is dat deze bijgebouwen zullen worden gebruikt voor opslag. Overigens is het gebruik van een (losstaand) bijgebouw als zelfstandige functies ook niet wenselijk. Een zelfstandig kantoor of zelfstandige horeca leidt immers mogelijk tot overlast voor de aangrenzende percelen;
  2. de strook binnen 1 meter van een naburig erf mag voor maximaal 10 m2 bebouwd worden;
- het totaal aan vergunningvrije bouwwerken achter de voorgevelrooilijn (het zij- en/of achtererf) mag maximaal 50% zijn.



34. Afbeelding: Vergunningsvrije bouwwerken (bijbehorende bouwwerken)

De vergunningvrije bouwmogelijkheden geldt alleen voor gebouwen die geen Rijks- of gemeentelijk monument zijn. Op grond van de Wabo gelden bij monumenten geen vergunningvrije bouwmogelijkheden.

Conclusie
Bebouwing die op grond van het bovenstaande aangemerkt kan worden als vergunningvrij, wordt niet ingetekend op de verbeelding. Bestaande bebouwing die groter is dan vergunningvrij, wordt wel ingetekend om deze rechten te respecteren.

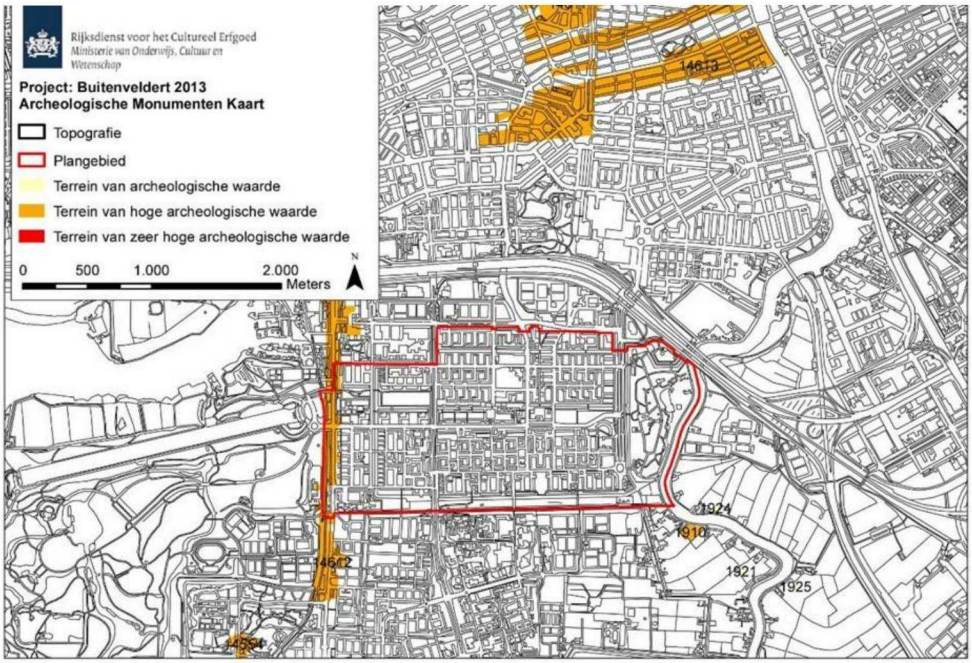
Rijksbeleid

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)
Sinds 1 januari 2012 is het bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan verplicht om cultuurhistorische waarden op te nemen. Een van de kernpunten uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), die in november 2009 door de Tweede Kamer is aangenomen, is het voorstel om cultuurhistorische waarden te verankeren in het proces van ruimtelijke ordening. Dit voorstel is erop gericht om het cultuurhistorische karakter van een gebied te versterken en tegelijkertijd ontwikkeling te vergemakkelijken.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze wetgeving.

Rijksbeleid

Archeologische monumentenkaart (AMK)
Volgens de Archeologische monumentenkaart (AMK) kent het grootste gedeelte van het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Het plangebied (rode lijn) valt enkel het gebied de Amstelveenseweg (zuid) met een hoge archeologische waardering (oranje). Het verwachtingsbeeld van de AMK is echter algemeen van aard en dient in het kader van de bouwplanvorming nader te worden uitgewerkt.



35. Afbeelding: Bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK)

Conclusie
In het kader van dit bestemmingsplan is het verwachtingsbeeld verder uitgewerkt in het archeologisch onderzoek van BMA. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Provinciaal beleid -Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In juni 2010 heeft de Provincie Noord-Holland een nieuwe Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld (besluit d.d. 21 juni 2010). De vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie die eveneens reeds werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Met de nieuwe leidraad wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. De Noord-Hollandse landschappen moeten optimaal worden gebruikt door het benutten van hun kenmerkende kwaliteiten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving. Het basisuitgangspunt is daarmee 'behoud door ontwikkeling'. De leidraad is hiervoor het meetpunt en geeft richting aan het ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland zijn voor verschillende landschapstypen de kernkenmerken gegeven. Het Amstelpark, het oostelijk gedeelte van 't kleine loopveld en de rivier de Amstel die deel uitmaken van het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013, behoort tot het veenrivierenlandschap.



36. Afbeelding: Informatiekaart Leidraad: Landschaptype: Stedelijk gebied (grijs) -Veenrivierenlandschap (groen)

Een aantal kernkwaliteiten is (deels) nog wel zichtbaar. Het betreft een aantal historische structuren die onderdeel uitmaken van het 'landschaps-DNA':

- Elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals weteringen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen;
- De kronkelende veenrivier De Amstel begrenst de open ruimten en voegt diversiteit toe aan het landschap. De wegen en paden langs de oevers maken de continuïteit en het water beleefbaar.

In de leidraad is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de volgende landschappelijke aspecten:

Tijdsdiepte

De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven. .



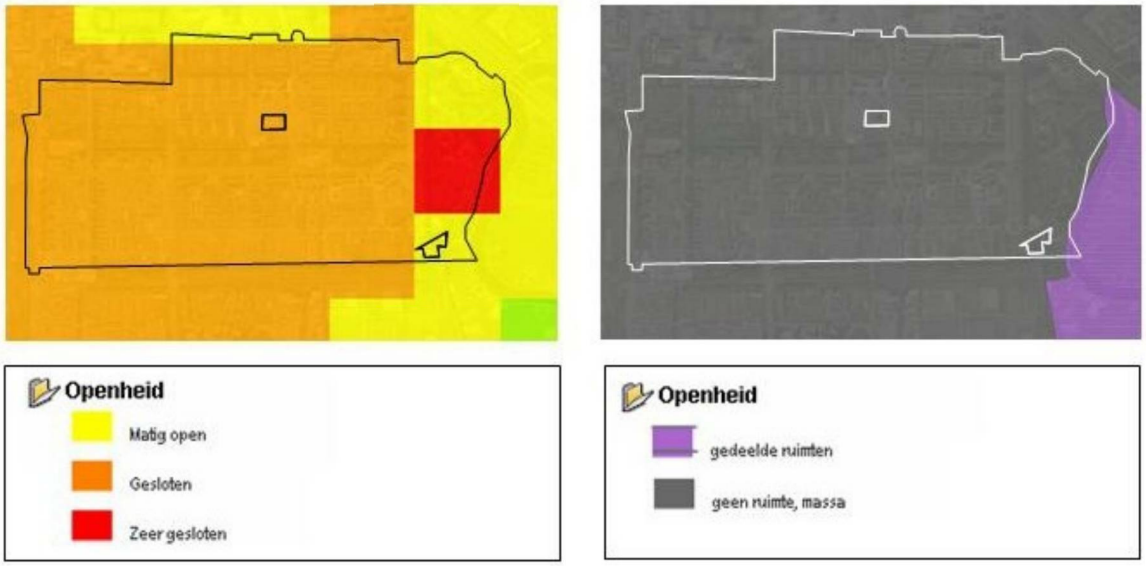
37. Afbeelding: Informatiekaart Leidraad veel tijdsperioden zichtbaar (geel) en weinig tijdsperioden zichtbaar (bruin)

De provincie gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische)

kenmerken van het landschap. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Openheid van het landschap

Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in de dezelfde mate. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke verhouding van open en dicht en die verhouding kan daarom worden gebruikt om landschapstypen te beschrijven in termen van openheid.
Men spreekt van openheid wanneer geen visuele barrières zoals bomen, huizen, dijken, enzovoorts aanwezig zijn. De openheid van het Noord-Hollandse landschap is in kaart gebracht en beschreven aan de hand van de karakteristieke openheid per landschaptype en een typering van de ruimtevorm.



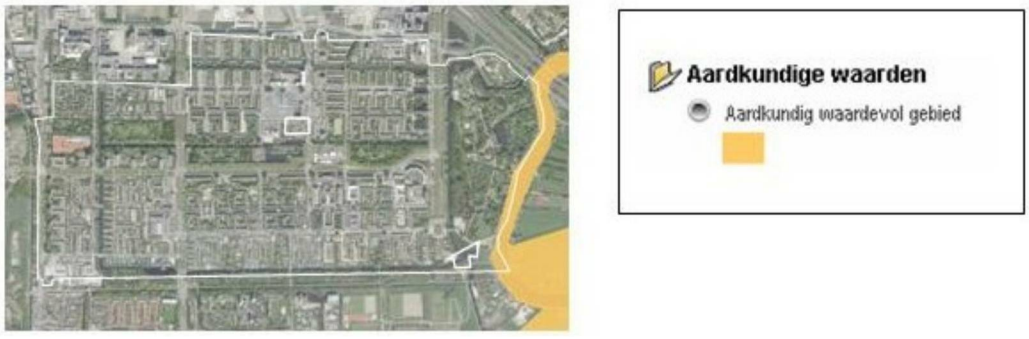
38. Afbeelding: Informatiekaart Leidraad: Openheid en Ruimtetypen

De karakteristieke openheid in bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 varieert weinig. Het plangebied is gesloten en enkel het Amstelpark is matig open. Ten aanzien van de ruimtevorm geldt dat het gehele plangebied gekarakteriseerd wordt als landschapstype waar gezien de massa van de (omliggende) bebouwing visueel-ruimtelijk ‘geen ruimte’ zichtbaar is. Daarmee is voor plangebied Buitenveldert geen sprake van een open landschap. In de leidraad beveelt de provincie wel aan om ook in meer besloten gebieden waar sprake is van afwisseling tussen open- en geslotenheid (zoals de Kop Amstelscheg), de effecten van ontwikkelingen op de openheid in kaart te brengen.
In het kader van de archeologische waarden zijn twee aspecten uit de leidraad van belang:

- Aardkundige waarden;
- Archeologische waarden (voorheen de CHW).

Aardkundige waarden

Een belangrijke component van het landschap is de bodem. De verscheidenheid aan bodemeigenschappen die worden aangetroffen is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis. Daarnaast worden in de bodem sporen aangetroffen van het gebruik van voorgaande generaties: de antropogene waarden van de bodem. Behoud van de bodemeigenschappen betekent dat het nu en in de toekomst mogelijk is en blijft informatie aan de bodem te ontlenen voor reconstructie van de ontstaanswijze en de bewoningsgeschiedenis. Behoud van de verscheidenheid aan bodemeigenschappen resulteert bovendien in het bewaren van een gevarieerd landschap dat vanuit het oogpunt van belevingswaarde hoog scoort: de esthetische functie van de bodem.

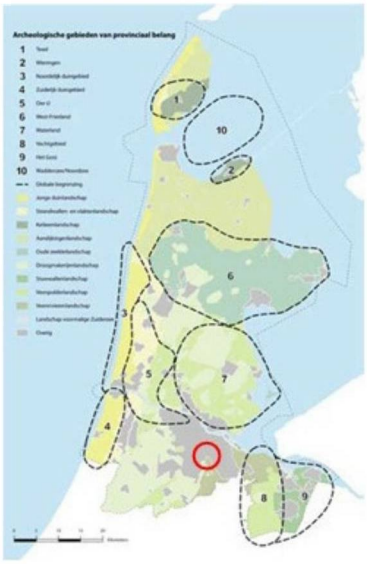


39. Afbeelding: Aardkundige waarden: aardkundig waardevol gebied – Informatiekaart Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Bij de aardkundige waarden wordt onderscheid gemaakt naar:

- 'Aardkundige monumenten': in het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 bevinden zich geen provinciale aardkundige monumenten;
- Gebieden met 'bijzondere aardkundige waarden': in het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 betreft het de rivier de Amstel. Hier worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Archeologische waarden



In de leidraad is de voorheen geldende provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herzien. De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aangewezen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. In totaal zijn tien gebieden van provinciaal archeologisch belang aangewezen.
Het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 (rood gemarkeerd op afbeelding 38) maakt geen onderdeel uit van een van deze gebieden.

40. Afbeelding: Archeologische gebieden van provinciaal belang – Informatiekaart Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciale beleid.

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid"
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan kwam de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 november 2010 is de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale structuurvisie
In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie voor de komende tien jaar vastgelegd en geeft zij een doorkijk van dertig jaar.
De provinciale belangen vloeien voort uit zes criteria:

1. Wettelijke taak. Bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geluidhinder;
2. Juridische doorwerking van Europees-/ Rijksbeleid. Bijvoorbeeld: Algemene Maatregelen van Bestuur, een directe of getrapte aanwijzing van het Rijk;
3. Financiële betrokkenheid. Bijvoorbeeld: een project/ programma dat financieel wordt gesteund door de provincie (gebiedsontwikkeling of aanbesteding);
4. Provinciale hoofdstructuur/gemeentegrensoverschrijdende effecten. Bijvoorbeeld: landschappelijke structuren;

5. Gekoppelde ruimtelijke belangen. Bijvoorbeeld: bij een of meer ontwikkelingen zijn gekoppelde ruimtelijke belangen in het geding. Dat kan ook op kleinere schaal dan bij een gebiedsontwikkeling het geval zijn;
6. Regionaal/ bovenlokaal karakter. Bijvoorbeeld: klimaatverandering, thematische belangen, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer, milieu, natuur, recreatie enzovoorts.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd.
Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf sub-belangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben. De hoofdbelangen en de daarbij geformuleerde ondergeschikte belangen zijn de volgende:

I. Ruimtelijke kwaliteit
   1. Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
   2. Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
   3. Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

II. Duurzaam ruimtegebruik
   4. Milieukwaliteiten;
   5. Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
   6. Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
   7. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
   8. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
   9. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

III. Klimaatbestendigheid
   10. Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
   11. Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
   12. Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.
Voor het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 zijn de volgende deelbelangen met name van belang:

1 Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen
In de Provinciale Structuurvisie zijn het Amstelpark, het oostelijk gedeelte van ‘t kleine loopveld en de rivier de Amstel opgenomen als te behouden en ontwikkelen Veenrivierenlandschap. Het bestemmingsplan is in deze gebieden behoudend en biedt geen mogelijkheden voor ontwikkelingen die zich niet verhouden met deze waarden.



41. Afbeelding:veenrivierenlandschap



42. Afbeelding: Gebied voor gecombineerde landbouw

7 Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
Het Amstelpark, het oostelijk gedeelte van ‘t kleine loopveld en de rivier de Amstel zijn tevens opgenomen als een gebied voor gecombineerde landbouw. In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het bestemmingsplan is in deze gebieden behoudend en biedt geen mogelijkheden voor ontwikkelingen die zich niet verhouden met deze waarden.

8 Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
In de omgeving van het stedelijk gebied (in de metropolitane landschappen) stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van enkele nieuwe economische activiteiten en functies die gericht zijn op de recreatiebehoefte van het stedelijk gebied. De Noordstrook van het plangebied is opgenomen als “zachtplan voor kantorenlocatie”en “Schipholgebonden bedrijventerrein” in de Provinciale Structuurvisie.

De bestaande lokaties zijn opgenomen als “vastgesteld of bestaande kantoorlocatie” zoals het kantoorpand aan de Marquette en de kantoren in het De Cuserpark. Voor het overige wordt gedacht aan de ZuidAs als zacht plan voor kantoorlocatie, waarbij ook is aangegeven dat dit een schipholgebonden bedrijventerrein kan zijn. Het bestemmingsplan anticipeert niet op deze ontwikkelingen door hier een vastgestelde/bestaande kantoorlocatie of schipholgebonden bedrijventerrein te bestemmen. In de planperiode van dit bestemmingsplan zullen voornamelijk de flanken van de Zuidas worden ontwikkeld, de besluitvorming omtrent het realiseren van bebouwing bovenop het Zuidasdok worden verwacht na afloop van de planperiode.

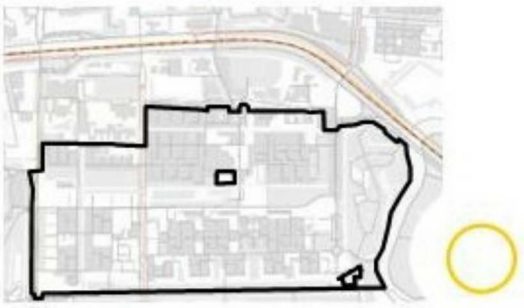


43. Afbeelding: economische activiteiten

9 Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.
In de structuurvisie is de Amstel opgenomen als onderdeel van het basisnet voor recreatietoervaart. Het fietspad langs de ringweg A10 en langs de Amstel is onderdeel van het Fietsnetwerk. Het Amstelpark is onderdeel van de Rijksbufferzone. Het bestemmingsplan is in deze gebieden behoudend en biedt geen mogelijkheden voor ontwikkelingen die zich niet verhouden met deze wensen.

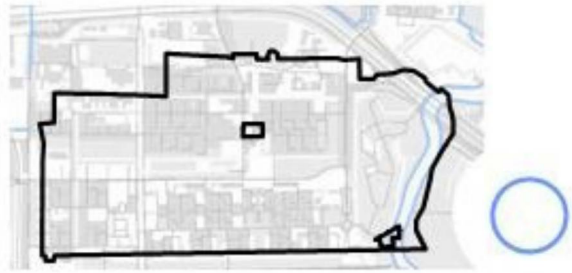


44. Afbeelding: Rijksbufferzone



45. Afbeelding: Fietsnetwerk

10 Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
De oever van de Amstel is in de Provinciale Structuurvisie opgenomen als Regionale waterkering. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering ter bescherming van deze waterkering.



46. Afbeelding: Regionale waterkering

11 Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Het gehele bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 is opgenomen als een gebied voor fijnmazige waterberging. Waterberging is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, door in de bestemmingen Groen en Verkeer eveneens water toe te staan. Wel is deze omzetting van land naar water in de hoofdgroenstructuur afhankelijk van een TAC-advies.

12 Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
Het gehele bestemmingsplangebied is tevens opgenomen als gebied voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. In het bestemmingsplan worden beperkte overschrijdingen van bouwvlakgrenzen of maximale bouwhoogten ten behoeve van windmolens/ – turbines en zonnepanelen toegestaan.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie
De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De Prvs is een van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening. De regels in de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Uiteraard moet het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

Het uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals overleg, zienswijze en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.
In de Prvs zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Bij ontwikkelingen waarvoor een ontheffing noodzakelijk is (met name in landelijk gebied) moet rekening worden gehouden met de in de Prvs gestelde kwaliteitseisen. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten relevant.

1. Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)
In de Prvs is (gelet op artikel 9 en kaart 2 van de Verordening) het grootste deel van het plangebied Buitenveldert 2013 aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De in het plangebied voorkomende bestaande bebouwing en de volgens het geldende bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing behoren daartoe.
Blijkens de toelichting van de verordening zijn gemeenten verplicht om voor het BBG bestemmingsplannen te maken en hebben zij bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. De provincie stelt gelet op de toelichting op artikel 13 weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied.



47. Afbeelding: Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)



48. Afbeelding: Landelijk gebied

2. Landelijk gebied
Gelet op de artikelen 13 en 14 mag een bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied, tenzij ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten. Landelijk gebied is volgens artikel 1 het
gebied dat niet tot het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) behoort. Onder verstedelijking vallen alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. In het Landelijk gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit.
Als het gaat om bestemmingsplan Buitenveldert 2013, dan is in de Prvs alleen het Amstelpark, het oostelijk gedeelte van ‘t kleine loopveld en de rivier de Amstel opgenomen als Landelijk gebied.

Het bestemmingsplan laat in deze gebieden geen ontwikkelingen toe die het landelijke gebied kunnen aantasten.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam
Algemeen
Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam" vastgesteld in de gemeenteraad. De structuurvisie bestaat uit drie delen: visie, uitvoeringsstrategie en toetsingskader. De visie heeft als planhorizon 2030-2040, uitvoeringsstrategie en toetsingskader hebben als planhorizonten 2010-2020 en 2020-2030.
De structuurvisie stelt de ontwikkeling in Buitenveldert zich kenmerkt door twee bewegingen uit de Structuurvisie, te weten de 'uitrol centrumgebied' en de 'internationalisering van de zuidflank'. Daarnaast is versterking van de aantakking op de groene scheggen een belangrijke opgave.
Op de Zuidas vindt verdichting plaats op de best bereikbare plek. Dit maakt het mogelijk de groene scheggen te behouden en verder uit te nutten. Verder is er sprake van een sterke mate van functiemenging van wonen, werken en voorzieningen. Het gebied is internationaal onderscheidend met een Amsterdams karakter.

De essentiële beleidsonderdelen uit de Structuurvisie worden bij het desbetreffende thema besproken.

Stadsdeelbeleid

Welstandsnota Stadsdeel Zuid
De stadsdelen en de centrale stad hebben gezamenlijk een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota draagt de naam 'De Schoonheid van Amsterdam 2013' en is per 9 september 2013 in werking getreden.
De nota bevat beleidsregels met de criteria die de gemeente toepast bij het beoordelen of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook bevat de nota regels over gevelreclame.

In het plangebied worden in de Welstandnota de volgende vier gebieden onderscheiden:
- historische kernen, linten en fragmenten (Amstelveenseweg);
- woongebieden na 1985 (De Cuserpark);
- groen en water ('t Kleine Loopveld);
- AUP en Post-AUP (Buitenveldert).

Met name het laatste gebied is van belang, dat beslaat het grootste gedeelte binnen het plangebied.
In de AUP gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien. De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is de drager van de karakteristiek. De waardering van de bebouwing is daarom gebaseerd op vier aspecten die zijn verbeeld in vier tussenwaarderingskaarten (A, B, C, D). Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 – 5 punten. De optelling van het puntental van elk van de vier aspecten leidt tot de ordewaardering op de totaalwaarderingskaart.
Architectonische aspecten:
A. De interne organisatie van het object en de typologie (bijvoorbeeld galerijwoning, eengezinswoning, portieketageflat, enz.)
B. De ruimtelijke vormgeving van objecten (architectuur)
Stedenbouwkundige aspecten:
C. De groepering van objecten (verkaveling)
D. De bijdrage van objecten aan de kwaliteit van tuinstedelijke ensembles als geheel (relatie met veld als geheel)

De waardering in ordes is op de ordekaart of totaalwaarderingskaart aangegeven met kleurcodes. Daarbij zijn dezelfde kleurcodes gebruikt die ook bij de eerdere waarderingskaarten voor de 19de-eeuwse Ring en de Gordel '20-'40 zijn toegepast: paars voor orde 1, rood voor orde 2, oranje voor orde 3 en geel voor basisorde.
Bebouwing die niet tot het AUP behoort is grijs ingekleurd; bebouwing waarvoor bij de afronding van deze kaarten al vernieuwingsplannen waren vastgesteld is in wit aangegeven.
De wegenstructuur (parklanen, wijkontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen) zijn in lijnen op de kaart aangeven, alsmede de groene hoofdstructuur en het openbaar groen. Privé-tuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn met een groene lijn op de kaart aangegeven.

In de regeling als beschreven in hoofdstuk 4.2 wordt de bovenstaande onderverdeling gebruikt.

Conclusie
Het welstandsbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan.

Stadsdeelbeleid

Nota beleidsregels afwijkingsbesluiten omgevingsvergunning A2 Wabo
Indien een bouwplan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden afgeweken
van het bestemmingsplan. Voor de gevallen die zijn genoemd in artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 is in het Besluit omgevingsrecht (de "kruimelgevallen") zijn beleidsregels opgesteld, die door het dagelijks bestuur van het stadsdeel op 28 juni 2011 zijn vastgesteld.

Dakterrassen op hoofdbebouwing en aan- uit, en bijgebouwen mogen met de nieuwe beleidsregels ook op niet-woonfuncties met uitzondering van horeca en mogen ook tot op de dakrand van de achtergevel en op meerdere platte daken worden gemaakt.

Conclusie
Het afwijkingsbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan, wel wordt bij de toepassing van binnenplanse afwijkingen, deze beleidsregels gehanteerd. De binnenplanse afwijkingen zijn dan ook afgestemd op de randvoorwaarden uit deze beleidsregels.

Stadsdeelbeleid

Buitenveldert in Balans
De nota Buitenveldert in Balans is het resultaat van een breed opgezet participatieproject, waarin de bewoners en ondernemers tegen Buitenveldert aankijken en welke ideeën zij hebben voor de toekomst van Buitenveldert. Tevens wordt in de nota bekeken in hoeverre de structuurvisie Amsterdam 2040 van de gemeente Amsterdam zich verhoudt met de wensen van de bewoners en ondernemers in Buitenveldert en het stadsdeel zelf. In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste speerpunten uit Buitenveldert in Balans besproken en aangegeven hoe omgegaan wordt met de uitkomsten van dit project in het bestemmingsplan.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

5.2 Wonen

Rijksbeleid

Nota 'Mensen, wensen, wonen' (2000)
In de Nota 'Mensen, wensen, wonen' is in 2000 het rijksbeleid op het terrein van wonen voor een periode van ongeveer 10 jaar vastgelegd. Hierin zijn vijf kernopgaven gedefinieerd, te weten:

- Het bevorderen van het eigen woningbezit, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddeld eigen woningbezit in het land van 65% in 2010;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Er wordt gestreefd naar het behouden en verbeteren van aansluiting bij de rest van de samenleving van diegenen die dat niet helemaal op eigen kracht kunnen. Het kabinet wil dit ook via het woonbeleid bewerkstelligen.
- Het faciliteren van de totstandkoming van op maat gesneden woonzorg- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden in de samenleving.
- Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Deze woonkwaliteit blijft in de steden achter ten opzichte van de woonkwaliteit in de rest van het land. Met behulp van het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd.
- Het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus.

Met betrekking tot de stedelijke vernieuwing staan het verhogen van de keuzemogelijkheden van bewoners en de totstandkoming van gedifferentieerde wijken hoog op de agenda. Hierbij hoort differentiatie van het aanbod van woningen in de verschillende stedelijke milieutypen.

Conclusie
Het woonbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. Overigens betreft het een plangebied met een bestaande woonomgeving waar differentiatie reeds aanwezig is.

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie
De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Ook hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA.
De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de Woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- Kwantiteit: Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de Woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen);
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad: Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- Een open woningmarkt is essentieel: In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit regionaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie Amsterdam. Wonen in de metropool, woonvisie Amsterdam tot 2020
De stedelijke woonvisie is op 30 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie bevat een aantal thema's die de bestaande stad Amsterdam schetsen en de ambities verwoorden.
De ambitie is gericht op zowel een attractieve stad met nadruk op de economische kracht als een ongedeelde stad, gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling.
Zeven thema's met speerpunten voor de toekomst zijn geformuleerd:

1. Emancipatiestad: nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen, bewoners moeten wooncarrière kunnen maken;
2. Ongedeelde stad: binnen de ring A-10 bescherming van de onderkant van de woningmarkt, elke buurt blijft toegankelijk voor mensen met lagere inkomens, meer verscheidenheid in woonmilieus, meer aanbod voor gezinnen, ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid;
3. Betaalbare stad: woningen voor lage inkomensgroepen en lage middeninkomensgroepen en middeninkomens;
4. Vernieuwde stad: wijkaanpak en transformatie bij wijken waar leefbaarheid onder druk staat;
5. Topstad: kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen en talent aan te trekken en te behouden, verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers;
6. Zorgzame stad: woonservicewijken realiseren, aanpasbaar bouwen, huisvesting dak- en thuislozen;
7. Duurzame stad: energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, duurzaam en flexibel bouwen, beperken watergebruik.

Stadsdeel Zuid valt in de centraal stedelijke zone, het centrum van de Metropool Amsterdam. De uitwerking van de zeven thema's levert de volgende specifieke speerpunten op:

- behoud van een groot deel kleine oude woningen;
- behoud van gemengdheid;
- aanbod creëren in het middensegment, ook voor (kleine)gezinnen;
- hoogstedelijk woonmilieu is uitgangspunt voor nieuwbouw;

- benutten van locaties voor topsegment;
- oases behouden en creëren;
- toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- meer mogelijkheden voor short stay;
- illegale hotels bestrijden en woonfraude.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Gemeentelijk beleid

Bouwen aan de Stad II
De gemeente Amsterdam en de stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporatie hebben de ambitie om als partners samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen. Een stad waar het fijn is te wonen, werken en te recreëren, voor mensen met een lager inkomen, maar ook voor middengroepen en hogere inkomens. Een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een
gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt
als zeer belangrijk gezien.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Gemeentelijk beleid

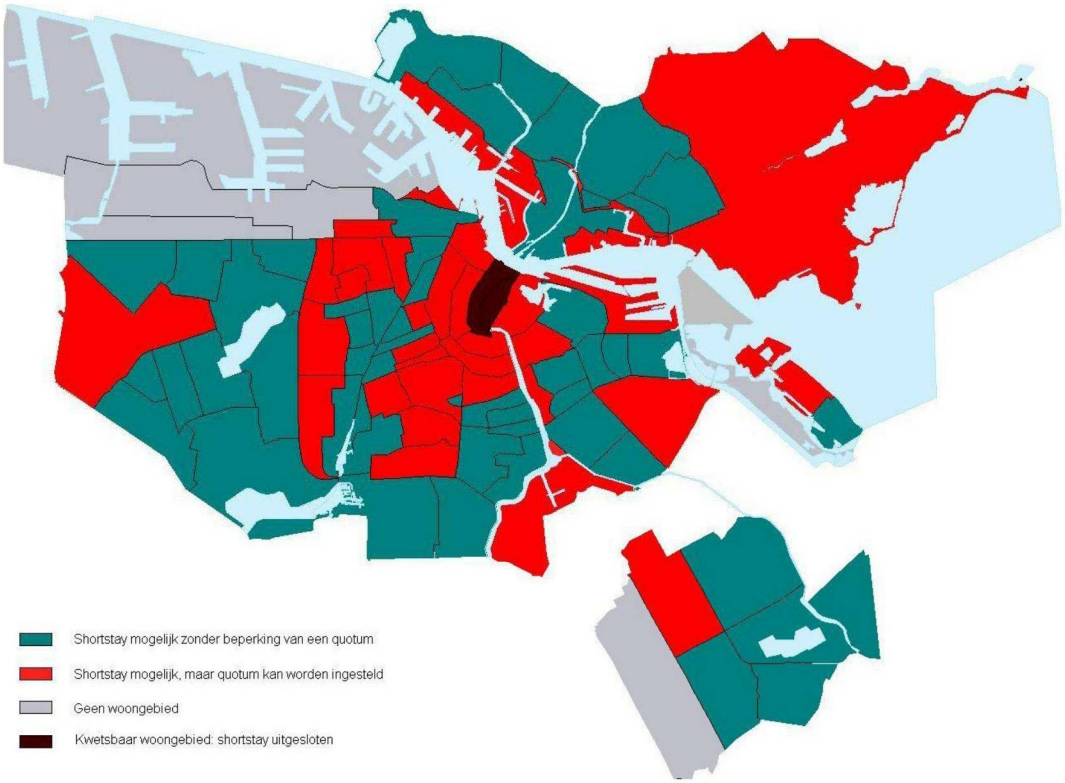
Short Stay
Door de centrale stad is in 2009 beleid voor short stay opgesteld (Beleidsnotitie Shortstay). Dit beleid is na twee jaar geëvalueerd. Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat in juli 2011 het beleid voor Shortstay is geactualiseerd. Kern van het nieuwe beleid is dat gekozen wordt voor een beleid dat uitnodigend is voor aanbieders van shortstay met een vergunning met een minimum aan voorwaarden. Daarnaast wil het college de positieve resultaten die met het shortstay beleid zijn geboekt, sterker uitbouwen.
Definitie en begrenzing
Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden. Hierbij betreft de ondergrens een experiment, in de Regionale Huisvestingsverordening blijft de minimale periode van zeven nachten gehandhaafd. dit experiment is voor de duur van één jaar. Na zes maanden is sprake van wonen in de zin van de Huisvestingswet, dat valt niet onder dit beleid. Verblijfsperiodes korter dan zes maanden zijn overigens niet automatisch shortstay, hiervoor is de intentie bepalend.

Studentenhuisvesting en huisvesting van bijzondere doelgroepen valt niet onder het beleid shortstay. De woningen die daarvoor bestemd zijn, zijn veelal speciaal gelabeld. Ook het niet structureel aanbieden van de woning (bv. "social travelling" en "couch surfing")wordt niet aangemerkt als shortstay. Woningen die na 1 januari 2008 zijn gebouwd is geen shortstay vergunning vereist. Hierbij wordt het bestaande beleid voortgezet. Een stadsdeel kan in het kader van het ruimtelijk beleid afwegen dat nieuwbouw ten behoeve van shortstay niet of niet geheel past binnen het gewenste ruimtelijk kader. Bovendien is het niet de bedoeling dat het shortstay beleid het onmogelijk maakt dat kantoor- en bedrijfspanden eventueel gebruikt worden voor shortstay.

Vergunning
In het kader van de Huisvestingsverordening is voor shortstay een vergunning voor woningonttrekking nodig. De aanvraag gebeurt bij het stadsdeel waarin de woning is gelegen. Bij een vergunningaanvraag wordt aan de volgende criteria getoetst: 1. de woning moet een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben (geliberaliseerde voorraad);
2. shortstay moet in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten zijn;
3. de periode van verhuur moet minimaal 5 nachten aaneensluitend zijn;
4. een vergunning wordt niet verstrekt als de woning niet vrij is voor nieuwe bewoning;
5. de vergunning wordt voor een periode van maximaal tien jaar verstrekt;
6. er moet door de vergunninghouder een goede administratie worden bijgehouden waaruit blijkt hoe de shortstay wordt aangeboden en geadministreerd;
7. de woning moet bewoond worden door één huishouden, dan wel door maximaal vier personen indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden;

8. de woning moet passen binnen eventueel aanvullend beleid van het desbetreffende stadsdeel ten aanzien van quotering in of uitsluiting van bepaalde gebieden;
9. er moet voldaan worden aan de in de vergunning opgenomen voorwaarden ten aanzien van leefbaarheid.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam hebben voor de volgende buurten in Zuid quota short stay vastgesteld:
Oude Pijp: 55
Willemspark: 25
Museumkwartier: 150
Apollobuurt: 130
Station Zuid/WTC e.o.: 5



49. Afbeelding: Uitsnede uit de kaart quota short stay

Dit besluit geldt vanaf 1 november 2012. Voor de buurten waar geen quotum voor is vastgesteld geldt geen limiet. Buitenveldert betreft een woonwijk waar geen limiet geldt voor Short Stay.
De gemeente wil de opzet van een keurmerk ondersteunen, maar het initiatief ligt bij de eigenaren van de woningen met een shortstay vergunning. Aangezien shortstay een negatief effect kan hebben op de leefbaarheid, met name wat betreft overlast, kan de vergunning worden geweigerd. Dit geldt met name in gebieden waar al overlast bestaat. Tevens kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van beperking van overlast en brandveiligheid.

Wettelijke basis: Huisvestingverordening
De wettelijke basis voor een vergunning voor shortstay is tijdelijke woningonttrekking op grond van art. 30 van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening. Woningonttrekking voor shortstay betekent dat de woning daardoor naar zijn aard in het gebruik tijdelijk wordt. Het bestemmingsplan moet tevens shortstay mogelijk maken. Ook bestaat de mogelijkheid om dit mogelijk te maken door middel van een ontheffingsvergunning.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijke beleid.

Stadsdeelbeleid

Woonvisie
Op 30 mei 2012 heeft de deelraad Zuid de 'Woonvisie 2011-2014 vastgesteld. In de woonvisie zijn voor 2011-2014 de volgende doelstellingen voor het stadsdeel geformuleerd:

- Stadsdeel Zuid streeft voor een langere periode - tot 2020 - naar een percentage van tenminste 35% eigen woningbezit en tenminste 45% betaalbare voorraad.
- Opstellen van nieuwe uitvoeringsregels voor woningonttrekking, -samenvoeging en omzetting op basis van de Centraal-stedelijke beleidsregels met als uitgangspunten eenvoudiger en meer mogelijkheden en geen verplichting meer van financiële compensatie voor eigenaar-bewoners.

- De huidige verdeelbesluiten t.a.v. shortstay intrekken en geen nieuw verdeelbesluit vaststellen, zodat in het hele stadsdeel shortstay mogelijk wordt.
- Blijven streven naar 30% betaalbare voorraad. Daarbij tevens nagaan of in de periode 2012 2015 ruimte is om alsnog het te kort van 27 betaalbare huurwoningen van de afgelopen jaren in te lopen;

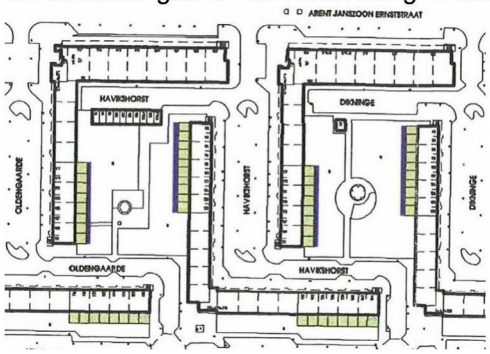
Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Stadsdeelbeleid

Nota tuinuitbreidingen
Op 18 december 2001 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuideramstel de Nota tuinuitbreidingen vastgesteld. Met de nota richt het stadsdeel zich op een goede regeling met erfpachters met betrekking tot nieuwe en bestaande tuinuitbreidingen, door:

- een aantal uitgangspunten op te stellen teneinde de reeds gerealiseerde (c.q. illegale) tuinuitbreidingen volgens bepaalde richtlijnen privaatrechtelijk te regelen;
- toetsingcriteria op te stellen voor nieuwe (gewenste) tuinuitbreidingen;
- het handhaven van het bouwverbod;
- instrumenten aan te reiken bij het handhaven van de toegestane uitbreidingen.

De nota heeft met name betrekking op Buitenveldert. Het verlenen van medewerking aan erfpachters ten behoeve van particuliere tuinuitbreidingen moet voor zowel belanghebbenden als het stadsdeel zinvol zijn, moet ruimtelijk inpasbaar zijn en mag geen aantasting betekenen van de stedenbouwkundige principes. De nota bedoelt mede een algemene regeling te zijn bij privaatrechtelijke uitgifte in erfpacht en behoeve van tuinuitbreidingen en een aanvulling te bieden op nieuwe bestemmingsplannen.



50. Afbeelding: Uitsnede kaartblad 5 van de nota tuinuitbreidingen

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeel beleid.

5.3 Detailhandel

Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening - branchering van detailhandel
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot branchering van detailhandel. Voorwaarde daarbij is dat dit gebeurt op basis van een goede ruimtelijke ordening . Omdat het opnemen van een branchering daarmee altijd ruimtelijk gemotiveerd moet worden, is het instrument niet in alle situaties toepasbaar: in een aantal gevallen is branchering mogelijk en in een aantal gevallen niet.

Mogelijk
Het instrument branchering is bedoeld om bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen beperkingen op te kunnen nemen om de leefbaarheid in bijvoorbeeld een kleine stads- of dorpskern te beschermen. Dit kan worden gedaan door in het bestemmingsplan voor het te ontwikkelen gebied beperkingen op te nemen voor winkelbranches die een bedreiging kunnen vormen voor het voorzieningenniveau in, en daarmee de leefbaarheid van bestaande gebieden. Kern van een dergelijke regeling is dat beperkingen ten aanzien van branches worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het te ontwikkelen gebied.

Branchering kan ook worden gebruikt binnen bestaand gebied, maar dan uitsluitend (en eveneens vanuit ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid) om het woon- en leefklimaat te beschermen tegen de vestiging van ongewenste functies.

Niet mogelijk
Branchering kan niet worden gebruikt om bestaande detailhandelsvestigingen tegen normale marktwerking te beschermen. Allereerst is het vanuit Europese regelgeving niet toegestaan het bestemmingsplan in te zetten als instrument om de markt te reguleren en te sturen. Ten tweede kan vanuit ruimtelijke kwaliteit niet worden gemotiveerd waarom bijvoorbeeld een modewinkel slechter is voor het leefklimaat dan een buurtwinkel of dat vestiging van een modewinkel leidt tot een bepaalde mate van verloedering en overlast. Dit betekent dat in bestaande winkelstraten waar een bepaalde branche van detailhandel onder druk staat door marktwerking, het middel branchering niet kan worden gebruikt om die bepaalde branche te beschermen. Tot slot is binnen de geldende bestemmingsplannen onderlinge uitwisselbaarheid tussen verschillende winkelbranches mogelijk, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan behoud van bestaande rechten een van de belangrijkste uitgangspunten is.

Beperking mogelijkheden supermarkten
Supermarkten hebben een andere ruimtelijke uitstraling dan reguliere detailhandelsvestigingen. De producten die verkocht worden, kennen een snelle omloopsnelheid. Met andere woorden: de voorraad dient frequent te worden aangevuld. Dit leidt tot meer laad- en losverkeer, met alle verkeersbewegingen en geluidhinder vandien. Des te groter de supermarkt, des te meer laad- en losactiviteiten plaatsvinden. Ter hoogte van het Gelderlandplein bevindt zich een zeer grote supermarkt (5000 m^2 bvo). Deze drukt zwaar op de omgeving, doordat hier veel klanten op afkomen en er veel laad- en losactiviteiten plaatsvinden. Om binnen deze omgeving toch de mogelijkheid te bieden voor een alternatief, wordt een verruiming van het supermarktareaal toegestaan van maximaal 2000 m^2. Dit betekent dat het overige winkelareaal niet meer omgezet mag worden naar supermarkten. De omgeving zou bij een omzetting van meer oppervlak naar supermarkt teveel onder druk komen te staan, waardoor de leefbaarheid in het geding zou komen.

Ter hoogte van Rooswijck is nog marktruimte voor een supermarkt. Echter, deze marktruimte zou alleen aanvaardbare gevolgen hebben voor het bestaande voorzieningenniveau, als de supermarkt op kleine afstand zou komen te liggen van de bestaande winkels. Als de afstand tussen twee supermarkten in hetzelfde winkelgebied groot is (meer dan 100 meter), dan wordt de consument gedwongen een keuze te maken tussen één van de twee supermarkten. De consument is namelijk slechts beperkt bereid om grote afstanden af te leggen voor de dagelijkse boodschappen. Indien de afstand tussen twee grote trekkers groot is, dan wordt de bezoekersstroom verdeeld. Als de toename van het aantal consumenten niet verdubbelt als gevolg de vestiging van een nieuwe supermarkt, dan betekent dit per saldo een vermindering van het aantal bezoekers aan het bestaande winkelareaal. Een nieuwe supermarkt op een te grote afstand vormt dan ook een bedreiging voor het bestaande voorzieningenniveau en indirect een bedreiging voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit heeft geleid tot het uitsluiten van het kunnen vestigen van een supermarkt op de locatie Bruynzeel. Dichter bij het bestaande winkelareaal is een nieuwe supermarkt niet uitgesloten.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit Rijksbeleid.

Regionaal beleid

Regionaal detailhandelsbeleid
De stadsregio heeft eigen detailhandelsbeleid (de nota 'Selectieve dynamiek', 2005). De kerngedachte van het beleid is het faciliteren van de marktdynamiek, en dit in evenwicht met het behoud van de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur. Bij ontwikkelingen wordt uitgegaan van ruimtelijke concentratie, en dus geen solitaire vestigingen. Detailhandelsvestigingen buiten het stedelijk gebied zijn niet toegestaan. De stadsregio heeft ook een 'Leidraad Detailhandelsontwikkelingen stadsregio Amsterdam' opgesteld (2006).
De leidraad beschrijft vooral het opereren van de regionale commissie winkelplanning, binnen de kaders van het regionaal beleid, en dient vooral om gemeenten te informeren wanneer een initiatief voor advies aan de commissie moet worden voorgelegd.

Conclusie
Het bestemmingsplan beschermt de winkelfunctie in het plangebied en is daardoor in overeenstemming met het regionale detailhandelsbeleid.

Regionaal beleid

Rapport Marktruimte detailhandel MRA 2040
In opdracht van de Bestuurlijke KernGroep Metropoolregio Amsterdam (BKG MRA), de Stadsregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland heeft Bureau Stedelijke Planning bv studie gedaan naar de beschikbare marktruimte voor detailhandelsplannen in de Metropoolregio Amsterdam, en naar geschikte criteria voor een kwalitatief beoordelingskader.
De uitgangspositie van de Metropoolregio Amsterdam voor de ontwikkeling van detailhandel is beter dan in de rest van het land. De (economische) positie en groeiverwachting is in de regio beduidend hoger dan elders, de groei van het inwonertal twee maal zo groot als gemiddeld in Nederland, en de leegstand en de winkeldichtheid zijn in de huidige situatie beduidend lager dan gemiddeld. Op grond van een meervoudige berekening van de marktruimte is berekend dat in de Metropoolregio Amsterdam voor ca. 500.000 tot 650.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) uitbreidingsruimte is tot 2020. Dit komt neer op een toename van de winkelvoorraad van circa 17% ten opzichte van de thans in gebruik zijnde meters. In alle regio's is sprake van uitbreidingsruimte, al zijn er grote regionale verschillen. Zo is de uitbreidingspotentie in Amsterdam fors; circa 40 tot 50% van de totale uitbreidingsruimte is toe te schrijven aan Amsterdam. Binnen de gemeente Amsterdam is in alle stadsdelen sprake van uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van vernieuwing annex versterking van het detailhandelsaanbod, komt kwalitatieve argumentatie om de hoek kijken, bovenop een kwantitatieve onderbouwing, een antwoord op de vraag of er voldoende marktruimte is voor het initiatief.

Conclusie
In het bestemmingsplangebied wordt alleen op het Gelderlandplein een significante toename van de detailhandelsvoorraad voorzien. Deze is ruimtelijk onderbouwd in de bijlage bij deze toelichting. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit voor functies om enigszins uit te breiden of om zich te verplaatsen. Het is daar faciliterend voor, niet initiërend. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de uitkomsten van het rapport.

Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijk detailhandelsbeleid "Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebied 2011-2015"
Op 23 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de ruimtelijke detailhandelsbeleidsnota "Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015" vastgesteld. De eerste hoofddoelstelling is het koesteren en verder versterken van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht op (nieuwe) bewoners en zakelijke en toeristische bezoekers vergroot. Tweede hoofddoelstelling is het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Zo blijven deze winkelgebieden op aanvaardbare afstand toegankelijk voor bewoners.

In de nota zijn de volgende straten en / of gebieden in bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 opgenomen:
- Gelderlandplein, is één van de winkelgebieden die, samen met alle andere winkelgebieden in de stad, het gevarieerd winkelmilieu in Amsterdam vormt;
- Rooswijck en Kastelenstraat, dragen bij aan de stadsdekkende structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen;

De huidige kwaliteit aan winkelgebieden is kostbaar en moet worden gekoesterd. In de loop der tijd kunnen zich echter ontwikkelingen voordoen die een verandering in de structuur teweeg (moeten) brengen om winkelgebieden te behouden dan wel te versterken. In de nota worden daarom beleidshoofdlijnen gegeven die een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van bovenstaande hoofddoelstellingen. Voor het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zijn de volgende beleidshoofdlijnen van belang:
- Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op bestaande winkelgebieden;
- Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name in de stadsdelen Centrum, Zuid en Zuidoost);

In de nota Ruimtelijk detailhandelsbeleid "Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebied 2011-2015" is aangegeven dat het bestemmingsplan voor de overheid een krachtig publiekrechtelijke instrument is op basis waarvan onder meer kan worden aangegeven waar winkels mogelijk zijn en waar niet. Uit hoofde van de EU-Dienstenrichtlijn mogen alleen ruimtelijke relevante aspecten in de overweging worden meegenomen.
Andere (niet ruimtelijk relevante) instrumenten zijn privaatrechtelijk (erfpacht en andere privaatrechtelijke overeenkomsten), het instellen van een Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor winkeliers en het vergroten van de organisatiegraad ondernemers.

De nota Ruimtelijk detailhandelsbeleid “Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebied 2011-2015” past in het regionale beleidskader van de Stadsregio en van de provincie Noord-Holland.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Gemeentelijk beleid
Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam
1. Beleid voor de vestiging van kantoren, bedrijven en detailhandel inclusief het 'locatiebeleid'

Nieuwe hoogstedelijke gebieden
De uitrol van het centrumgebied manifesteert zich het sterkst via het grote aantal extra woningen die zullen worden gebouwd in wijken die nu nog als ‘tuinstedelijk’ of als monofunctioneel werkgebied te boek staan, maar in de nabije toekomst tot het (hoog)stedelijke centrumgebied gaan behoren. De appartementen zullen in een stedelijke, gemengde setting worden gebouwd. Het gaat om een serie locaties die net binnen of buiten de ringweg A10 – beneden Het IJ – zijn gelegen, plus diverse plekken aan de noordelijke IJoever. Tot de locaties behoren de Zuidas en Buitenveldert-Noord, de zone tussen de a10-West en het Ringspoor, het Gooisewegtracé binnen de ring en Zeeburgereiland.

Visie en beleid
De verdichting van Buitenveldert moet worden gebaseerd op overeenstemming met corporaties in het gebied. Voor deze ontwikkeling is voorsorteren vooralsnog de belangrijkste activiteit. Ouderen moeten de kans krijgen oud te worden in hun eigen buurt. De naderende vergrijzing vraagt zowel om nieuwbouw in de eigen buurt als om aanpassing van de bestaande voorraad. Hiertoe worden op diverse plekken bestaande woningen opgetopt en worden liften aangebouwd. Verdichten door aanpassen en optoppen gebeurt met name langs de hoofdwegen in Buitenveldert. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen niet mogelijk, aangezien de verstedelijking in Buitenveldert Noord pas zal gaan spelen na de planperiode, wanneer de flanken van de Zuidas en het Zuidasdok gereed zijn gekomen.



51. Afbeelding: Visie uitrol centrumgebied 2040

Stadsdeelbeleid

Nota 'Ondernemen in Zuid'
In de op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad vastgestelde nota 'Ondernemen in Zuid' is stadsdeelbeleid voor diverse economische functies weergegeven. De voor bestemmingsplan Buitenveldert 2013 relevante aspecten zijn de volgende.

- Bestaande winkelstraten: Ontwikkelingen zoals de komst van nieuwe retailconcepten die nog niet in het stadsdeel gevestigd zijn of die een toevoeging kunnen zijn voor de branchering in de straat, bieden kansen voor winkelstraten. Ook de uitbreiding in volume of winkelbranche van gevestigde ondernemers vormen kansen die aandacht verdienen. Om dit soort toekomstige kansen te faciliteren, stelt het stadsdeel flexibele bestemmingsplannen op voor de bestaande detailhandelstructuur. Daarmee wordt geanticipeerd op onverwachte kansen door ruimte (volume) te creëren voor toekomstige ontwikkelingen.

- Ruimte voor kleinschaligheid: Een goed vestigingsklimaat kan ook ongewenste effecten hebben. Gevestigde ondernemers worden geconfronteerd met hoge huren of de huur wordt opgezegd ten

behoeve van andere branches. Bewoners zien hierdoor de winkelstraat veranderen en missen de oude vertrouwde buurtwinkels. Het behoud van buurtwinkels is voor het stadsdeel een belangrijke kwaliteit. De gemeente kan prijsstijgingen van winkelpanden niet beperken maar kan wel ruimte maken voor ondernemerschap door bedrijf- en winkelruimte planologisch mogelijk te maken in de zijstraten of de nabije omgeving. Daarom wordt bij nieuwe bestemmingsplannen gekeken waar de detailhandelfunctie bescherming verdient en waar uitbreiding mogelijk is als de markt (de economische conjunctuur) daar om vraagt.

De nota 'Ondernemen in Zuid' bevat het beleid voor de detailhandel in geheel stadsdeel Zuid. Belangrijk uitgangspunten in de nota waren het behouden en herstellen van solitaire buurtwinkels en het beschermen van de detailhandelsfunctie in de belangrijke winkelgebieden.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

5.4 Maatschappelijk

Stadsdeelbeleid

Huisvesting van Maatschappelijke Voorzieningen in Stadsdeel Zuid
De nota Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen geeft de uitgangspunten en richting voor de huisvesting van brede scholen en welzijnswerk verspreid in het stadsdeel.

Het doel van de notitie Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen is:
- sociaal-ruimtelijke opgaven te benoemen per beleidsterrein;
- toetsingscriteria te bieden voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen voor de korte termijn (1 tot 3 jaar) , met een doorkijk naar de (middel)lange termijn tot 2020-2030;
- een basis te bieden voor de totstandkoming van het meerjaren investeringsprogramma sociale accommodaties (MIPSA).

Buitenveldert
Opgave korte termijn:
- Minimaal een locatie voor voor dagbesteding, vrijwilligers/bewoners initiatieven en informatie en advies.
- Bredeschoolvisie verder uitwerken voor MFC
- Bepalen uitvalsbasis jongerenwerk.
- Ruimte voor OKC.
- Invullen kunst en cultuur activiteiten in BL46.
- Voorzieningen in Amstelpark beter benutten.
- Inzicht in beschikbare ruimten in maatschappelijke voorzieningen van derden.

Verwachte vraag lange termijn.
- Bevolking neemt komende 10 jaar met ca. 2000 inwoners toe.
- Het aantal kinderen tot 4 jaar; basisschoolleerlingen zal toenemen. Dit heeft gevolgen voor de behoefte aan scholen, kinderopvang en naschoolse activiteiten. Het aantal tieners stijgt pas na 2020.
- Het aantal 80-plussers neemt de komende 10 jaar licht af. Hierdoor zal er geen extra behoefte aan dienstencentra en zorgwoningen ontstaan.
- De vraag naar ruimte voor eerste lijnsgezondheidszorg neemt licht toe. Waarbij er meer vraag zal zijn naar ruimte voor groepspraktijken omdat veel huisartsen met een praktijk aan huis met pensioen gaan.
- De behoefte aan ruimte voor binnensport zal toenemen (met name als BL46 wordt afgestoten en er geen nieuwe sportvoorziening in de wijk komt).

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

5.5 Sport

Rijksbeleid

Sport en bewegen in de buurt

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft in 2011 het programma "Sport en Bewegen in de Buurt" opgesteld. Hierin is het de bedoeling in samenwerking met gemeenten, de sport en het bedrijfsleven eraan bij te dragen dat er lokaal (meer) kansrijke verbindingen ontstaan tussen sport- en beweegaanbieders en andere partijen. De inzet is hierbij het lokaal ruimte te geven voor ondernemerschap, het wegnemen van belemmeringen en datgene toe te passen wat werkt. Inzet van de middelen is gericht op het daadwerkelijk realiseren van meer passend sport- en beweegaanbod. De inzet hierop wordt ingegeven door de wens om mensen meer gelegenheid te geven om te sporten en te bewegen. Een beperkt sportaanbod in dorpen en stadswijken werpen drempels op voor mensen om te gaan sporten, terwijl voldoende sporten en bewegen een stevige basis biedt voor een actieve en gezonde leefstijl en het risico op een aantal ziekten en aandoeningen vermindert.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

5.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam

In de Structuurvisie is aangegeven dat een puur ruimtelijke benadering van sportparken als stedelijke groene voorzieningen achterhaald is. Sportparken zijn al lang niet meer monofunctioneel, maar kunnen rekenen op gebruik door vele doelgroepen, waaronder jeugd. Door sportparken niet langer als ruimtelijk groen te beschouwen, maar als vrije-tijdvoorzieningen, liggen er volgens de Structuurvisie legio kansen om deze uit te laten groeien tot voorzieningen in de stad. Sportparken moeten ruimte gaan geven aan een veel gevarieerder sportaanbod, óók voor individuele en anders georganiseerde sporters, scholen, buurtinitiatieven en bedrijven. Van belang is de beschikbare grond voor meerdere doeleinden te benutten. Dat is op verschillende manieren mogelijk. Bijvoorbeeld doordat verenigingen fuseren of door nieuwe organisaties aan te trekken. Het toevoegen van functies is ook een mogelijkheid, evenals het stapelen van sportvoorzieningen en het combineren of clusteren van functies verdeeld over de tijd.

Aangegeven is dat het gebruik van sportparken door het onderwijs steeds belangrijker wordt en dat een combinatie met naschoolse opvang voor de hand ligt. Inmiddels is bekend dat het streven om de Olympische naar Nederland te halen is gestaakt. Desalniettemin is het streven van de gemeente om sport op een Olympisch niveau te brengen. Behalve topsport wordt ook aandacht besteed aan breedtesport in het gebied om een breed aanbod aan faciliteiten te kunnen bieden. Investeringen worden gedaan in de Olympische Sportas in het gebied in en rond het Amsterdamse Bos met een vestiging van een Centrum voor de topsport en onderwijs (CTO), het realiseren van sportvoorzieningen en de organisatie van evenementen op (inter)nationaal topniveau. Tevens kunnen investeringen ook plaatsvinden in de breedtesport.

Sportplan 2013-2016: focus op gezonder leven

Voldoende bewegen en een hoge sportparticipatie van zowel jeugd als volwassenen zijn de hoofddoelen van het Amsterdamse Sportplan 2013-2016. Daarnaast komt het accent meer op gezondheid te liggen: het stimuleren van een gezonde levenstijl staat centraal in de aanpak tegen overgewicht van de Amsterdamse jeugd. Naast de breedtesport wordt ook ingezet op topsport als inspiratiebron. Dat staat in het sportplan 2013-2016.

Amsterdam zit volop in de uitvoering van het Sportplan 2009-2012. Met dit plan is al veel succesvol in gang gezet om de Amsterdamse jeugd en volwassenen meer te laten sporten en bewegen. Daar gaat Amsterdam vol mee verder. Het Sportplan 2013-2016 is dus geen nieuw plan, maar een verdere uitwerking van het vorige plan. Het Sportplan 2013-2016 richt zich op:

- Jeugd. Met het oude Sportplan is het sportaanbod op scholen, tijdens en na schooltijd, al flink toegenomen. Het accent komt nu nog sterker op gezondheid te liggen. De acties gericht op voldoende bewegen en gezond eten, worden gebundeld in het programma "Amsterdammers op gezond gewicht" (AOGG). Dat is de Amsterdamse aanpak van de landelijke beweging 'Jongeren op gezond gewicht' (JOGG). Dit betekent onder andere dat de JOGG-aanpak wordt uitgebreid naar vijf wijken en dat er meer uren gymnastiek door vakleerkrachten worden gegeven. Daarnaast wordt het JUMP-in programma uitgebreid naar 100 basisscholen en voorscholen. JUMP-in is een gemeentelijk project en zorgt er sinds 2002 voor dat kinderen tussen vier en twaalf jaar meer bewegen en gezonder eten. Het doel is dat voor 2016 80% van de Amsterdamse jeugd wekelijks aan sport doet.
- Volwassenen. Bij deze doelgroep wordt intensief samengewerkt met stadsdelen, sportaanbieders en de eerstelijnszorg (zoals huisartsen en fysiotherapeuten) om met name ouderen en mensen met overgewicht gezonder te laten leven en meer te laten bewegen of sporten. Daarnaast richt het plan zich nadrukkelijk op de grote groep tussen de 35 en 55 jaar. Deze groep sport relatief weinig, vooral als ze

kinderen hebben. Om hen te stimuleren is meer publieksinformatie en sportpromotie noodzakelijk. Doel is dat 75% van de volwassen Amsterdammers wekelijks aan sport doet.
- Sportverenigingen. Nu is één op de vijf Amsterdammers lid van een sportvereniging. Voor 2016 moet dat één op de vier zijn. Dat betekent 50.000 leden erbij. Het aantal combifunctionarissen (schakel tussen scholen en sportverenigingen) wordt daarom verder uitgebreid. Verder wordt bij elke sportvereniging gekeken of er groei mogelijk is, zodat er gerichte maatregelen kunnen worden genomen om die vereniging te laten groeien.
- Topsport. Het moet mogelijk blijven om in Amsterdam excellente sportprestaties te leveren. Topsporters en topsportverenigingen moeten kunnen beschikken over excellente faciliteiten en ondersteuning. Amsterdam wil daarnaast topsportevenementen blijven gebruiken om met side-events jeugd enthousiast te krijgen voor de sport en bewegen.
- Sportinfrastructuur. Hoofddoel van het sportplan is en blijft meer mensen laten bewegen en sporten. Daarvoor is een goede sportinfrastructuur essentieel. De accenten in het sportplan blijven liggen op de kwantiteit, spreiding en kwaliteit van accommodaties.

Focus op Sport
De rapportage Focus op Sport is erop gericht sport in een breder kader te plaatsen en hierin diverse partijen te betrekken. De belangrijkste voorstellen in Focus op Sport zijn erop gericht om:
- Sport minder sectoraal te maken en een stevige plaats te geven in het centrum van het beleid. Dat betekent dat sterke verbindingen worden gelegd tussen sport en andere portefeuilles, om samen op de betrokken beleidsterreinen optimale resultaten te bereiken.
- Regie te voeren op het terrein van de sport. De gemeentelijke focus ligt tot dusverre in belangrijke mate op de georganiseerde sport (= de verenigingssport). In de regierol zal de samenwerking met de stadsdelen en met de commerciële sportsector een krachtige impuls krijgen. Door afstemming van doelen en middelen winnen we aan effectiviteit.
- Een weg om dit te realiseren is o.a. een 4-jarig Sportplan.
- Meer mogelijkheden te bieden aan de groeiende aantallen ongeorganiseerde sporters.
- Meer resultaat te behalen met het Topsportbeleid door de gemeentelijke inzet beter te richten. Via maatwerk meer focus in het aantal kernsporten en hun ondersteuning.
- Verbetering van inzicht in de resultaten van het beleid in termen van effectiviteit en efficiency, daardoor beter gefundeerde keuzen mogelijk maken.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid. Sportaccommodaties krijgen een eigen sportbestemming, waarin enige mate van flexibiliteit is opgenomen in het gebruik van de bebouwing. Er zullen geen concrete voorstellen worden gedaan om te anticiperen op de Sportas.

Stadsdeelbeleid
Sportnota Stadsdeel Zuid
De deelraad van Stadsdeel Zuid heeft 19 december 2012 de Sportnota vastgesteld, waarin beleid en uitvoering op het gebied van sport zijn vastgelegd. De belangrijke thema's in deze nota zijn: Sportaccommodaties, Sport in de Openbare Ruimte, Sportstimulering, Sportverenigingen en een Sportief (top)sportklimaat. Voor sportaccommodaties is het doel voldoende kwalitatieve accommodaties te kunnen bieden. Het sportief inrichten van de openbare ruimte is gericht op de 'ongebonden sporters' die gebruik maken van de openbare ruimte voor de sport, zoals hardlopers, fietsers en urbansporters. Voor sportstimulering is het uitgangspunt dat de mensen in de wijk voldoende sporten met de nadruk op jongeren, ouderen (55+) en mensen met een beperking. Van de sportverenigingen wordt door het stadsdeel meer maatschappelijke betrokkenheid en vitaliteit gevraagd, zodat de potentie van deze verenigingen om bij te dragen aan de oplossing van maatschappelijke problemen beter wordt benut.

Bewegen met de Sportas
Op 20 augustus 2013 heeft het dagelijks bestuur ingestemd met de visie "Bewegen met de Sportas". In september is deze visie besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen. In Bewegen met de Sportas worden ruim dertig ontwikkelingen genoemd die een bijdrage kunnen leveren aan het stimuleren van het gebied tussen het Olympisch Stadion en het Wagener Stadion in Amstelveen tot een hoogwaardig verblijfsgebied voor sporters, recreanten en bezoekers. De projecten lopen uiteen van het plaatsen van billboards, verlichtingen een wifi-hotspots tot het organiseren van grootschalige sportevenementen en het realiseren van (kleine) sportaccomodaties. Bij ieder project is aangegeven wat de inhoud is, wie de opdrachtgever/-nemer is, op welke termijn het project uitgevoerd zal worden, hoe het financiële plaatje eruit ziet en welke bijdrage het heeft aan de Sportas.
In deze visie staat aangegeven dat de ontwikkelingen op het Tennispark Buitenveldert vanuit de visie op de Sportas worden ondersteund. Inmiddels is het ontwikkelplan niet langer onderdeel van het bestemmingsplan, in

tegenstelling tot in de visie staat aangegeven. Alle andere ontwikkelingen die in de Sportas plaats gaan vinden, bevinden zich buiten het plangebied.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid. Sportaccommodaties krijgen een eigen sportbestemming, waarin enige mate van flexibiliteit is opgenomen in het gebruik van de bebouwing.

5.6 Bedrijf

Provinciaal beleid

Nota Locatiebeleid 'Een goede plek voor ieder bedrijf - naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland'
Op 26 april 2005 is de Beleidsnota met betrekking tot het locatiebeleid voor bedrijven in Noord-Holland vastgesteld. Het locatiebeleid kent de volgende uitgangspunten:
Intensief ruimtegebruik is strikt noodzakelijk. Hierbij gaat verdichting boven uitbreiding en dienen de specifieke werkmilieus zo intensief mogelijk te worden ingericht;

- Er moet voldoende ruimte beschikbaar blijven of worden ontwikkeld voor bedrijvigheid die vanwege milieu, veiligheid of andere overlast niet met andere activiteiten kan worden gemengd;
- Er dient voor specifieke bedrijvigheid eveneens voldoende ruimte beschikbaar te blijven. Het betreft hier in ieder geval havengebonden terreinen en terreinen voor grootschalig transport en overslag alsmede distributiefuncties;
- Arbeids- en publieksintensieve functies dienen zoveel mogelijk rond de openbaar vervoersinfrastructuur te worden geconcentreerd;
- Grootschalige ontwikkelingen en plannen met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze mobiliteitseffecten hebben voor de wijdere omgeving, dienen goed te worden afgestemd op de verkeers- en vervoersinfrastructuur.
- In zijn algemeenheid geldt dat de locaties, die tot een bepaald werkmilieu behoren dienen te worden ingericht met de daarbij passende activiteiten en dat geen activiteiten mogen worden gevestigd die de ontwikkeling van deze passende activiteiten kunnen belemmeren.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciale beleid.

5.7 Kantoren

Regionaal beleid

Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka)
Het Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren) werkt aan een gezamenlijke strategie voor de planning van kantoor- en bedrijfslocaties in de Metropoolregio Amsterdam. In 2007 is de eerste Uitvoeringsstrategie Plabeka vastgesteld. Belangrijke mijlpalen waren het schrappen van een overaanbod van 3,5 miljoen m^2 kantoorplannen.
De tweede Uitvoeringsstrategie (Snoeien om te bloeien), waarin voor de periode 2010-2040 de programmering van planaanbod en de bijdrage van Amsterdam binnen de regio is opgenomen, is op 23 juni 2011 vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg PRES (Platform Regionale Economische Structuur). Dit betreft een herijking van de afspraken die in 2006 in Plabeka-verband zijn gemaakt. De doelstelling van de uitvoeringsstrategie is als volgt: “Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.” Met strategie wordt voldaan aan de afspraak met het Rijk om het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 regionaal uit te werken en te verankeren. Er wordt een onderscheid gemaakt naar kansrijke groeigebieden waarbij het accent ligt op uitbreiding (nieuwe uitgiften), beperkte groeigebieden waar het accent ligt op herontwikkeling/transformatie met beperkte mogelijkheid tot nieuwe uitgiften, balansgebieden waarbij het accent ligt op herontwikkeling en in mindere mate op transformatie en beperkingsgebieden waar het accent ligt op transformatie en sloop en in mindere mate op herontwikkeling. Door in regionaal verband het planaanbod beter af te stemmen op de vraag ontstaat een situatie waarbij op termijn schaarste en daarmee waarde wordt gecreëerd.

Dit betekent concreet:

1. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod door het schrappen van 1,8 miljoen m² (bruto vloeroppervlak) plancapaciteit kantoren. Dit betreft 40% van het vigerende planaanbod. Daarnaast gaat het om het schrappen van 520 hectare plancapaciteit bedrijventerreinen voor de periode 2010 - 2040. Dit is 23% van het planaanbod. Daarnaast moet er voor de periode na 2020 ruimte worden gevonden voor het toevoegen van voldoende 'natte' zeehaventerreinen. Bovendien moet er meer vestigingsruimte worden gereserveerd voor milieuhinderlijke bedrijven o.a. door het bieden van voldoende ‘gemengd plus’ terreinen.
2. Transformatie tot 2020 van 1,5 miljoen m^2 kantoorruimte bestaande uit 1,1 miljoen m² die nu structureel leegstaat en incourant is en 400.000 m² aan panden die nog achtergelaten zullen worden door gebruikers die naar nieuwbouw gaan verhuizen. Daarnaast herontwikkeling van 1,5 miljoen m² kantoren op bestaande locaties in de periode tot 2020 door middel van sloop/nieuwbouw of hoogwaardige renovatie. De aanpak van structurele leegstand van kantoren vindt plaats door inzet van (financiële) instrumenten en samenwerking met marktpartijen en rijksoverheid.
3. De aanpak van verouderde bedrijventerreinen voort te zetten door 2.200 ha te revitaliseren en te herprofileren door inzet van (financiële) instrumenten en meer samenwerking met marktpartijen.

Het resultaat van deze Uitvoeringsstrategie is dat in de Metropoolregio Amsterdam in totaal voor 1,9 miljoen m² planaanbod kantoren wordt geschrapt of uitgefaseerd tot na 2040. De reductie voor de deelregio Amsterdam betreft 962.000 m^2.

Conclusie
Het bestemmingsplan conformeert zich aan programmeringsafspraken.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam”
Beleid voor de vestiging van kantoren, bedrijven en detailhandel inclusief het 'locatiebeleid'

Kantoren: Kantorenstrategie
De kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam is een uitwerking van de Structuurvisie. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente Amsterdam op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen;
- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvoorraad in Amsterdam in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte beidt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen.

In de kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen.
In de Kantorenstrategie is de stad ingedeeld in vier categorieën: krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. Buitenveldert is aangewezen als "krimpgebied". Krimpgebieden zijn gebieden, waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo moet krimpen en het accent secundair ligt op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. In het plangebied komt dit tot uiting door het toestaan van meerdere functies in een kantoorgebouw, zodat de omzetting van kantoor naar iets anders wordt vereenvoudigd. Ook zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het omzetten van de bestemming Gemengd – 7 (kantoorlocaties) naar de bestemming Wonen of Horeca (tbv Hotel).

Amsterdam Ondernemers Programma “Amsterdam Onderneemt”
In het Amsterdams Ondernemers Programma "Amsterdam Onderneemt!" (AOP), vastgestelde door het college van burgemeester en wethouders, zijn concrete acties en doelstellingen opgenomen om het ondernemersklimaat in Amsterdam verder te verbeteren. Met een krachtige coalitie van bedrijfsleven, stad,

stadsdelen en Kamer van Koophandel willen we van Amsterdam een nog sterkere, ondernemende economie maken. Ondernemerschap is een belangrijke motor voor de economie. Het zorgt voor werkgelegenheid, innovatie, en productiviteitsgroei. Ook op sociaal terrein kan ondernemerschap een rol spelen, bijvoorbeeld door bij te dragen aan de bestrijding van armoede, werkeloosheid en sociaaleconomische achterstand. Daarom willen we ondernemerschap stimuleren en een gunstig klimaat creëren voor het ontstaan, aantrekken en groeien van ondernemingen.

Missie	Randvoorwaarde	Doel	Subdoel
Beter ondernemers-klimaat	Succesvolle ondernemingen	Betere toegang tot middelen om succesvol te kunnen ondernemen	- Sterkere ondernemers - Meer gekwalificeerd personeel - Betere toegang tot financiering - Meer duurzaam gebruik van productiemiddelen
	Samenwerking tussen gemeente en ondernemer	Betere gemeentelijke dienstverlening	- Betere afstemming tussen gemeente en ondernemers - Hogere kwaliteit bij de uitvoering van (wettelijke) taken
	Ruimte voor ondernemerschap	Betere vestigings-voorwaarden	- Meer geschikte bedrijfhuisvesting en –locaties - Veiliger kunnen ondernemen - Prettigere woon- en leefomgeving - Betere bereikbaarheid

Met dit plan heeft men als doel het aantal starters en de ondernemersquote handhaven, het aantal faillissementen laag houden en het aantal snelle groeiers vergroten. Hiervoor dienen de randvoorwaarden om te ondernemen optimaal zijn. In het AOP heeft het college de ambitie voor een ondernemende metropool voor 2011-2014 uitgewerkt. In het AOP wordt onder meer aangesloten bij de doelstellingen uit Hotelbeleid 2007-2010. Stadsdelen, EZ en de sector stellen een nieuw toeristisch beleidskader op voor Amsterdam. Stadsdelen ontwikkelen toeristische trekkers in de nieuwe focusgebieden buiten het centrum en de benodigde voorzieningen eromheen, zoals hotels en horeca.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Stadsdeelbeleid

Nota 'Ondernemen in Zuid'
In de op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad vastgestelde nota 'Ondernemen in Zuid' is stadsdeelbeleid voor diverse economische functies weergegeven. Het voor bestemmingsplan Buitenveldert 2013 relevante aspect is de volgende.

Kantoren: Het bestuur van Stadsdeel Zuid heeft de intentie mee te werken aan bestemmingsaanpassing van leegstaande kantoren als dat kansen biedt voor nieuw gebruik. Daarbij kan worden gedacht aan de omzetting van grote kantoren in kleinere eenheden of in bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast wil het stadsdeel waar mogelijk meewerken bij het mogelijk maken van tijdelijke invullingen, bijvoorbeeld voor culturele functies. Daarom worden bij nieuwe bestemmingsplannen omzettingen (dubbelfuncties) mogelijk gemaakt.

Conclusie
Kleine kantoren in de woonbuurten zijn op de verbeelding aangeduid. Verdere uitbreiding van het aantal kantoren is daarmee niet mogelijk. Tevens wordt met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden en het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor de omzetting naar hotel of wonen ingezet op het eenvoudig kunnen transformeren van (leegstaande) kantoorgebouwen. Dit is in lijn met de Kantorenstrategie.

5.8 Horeca

Gemeentelijk beleid

Nota Hotelbeleid 2007-2010
Op 20 juni 2007 is door het College van Burgemeester en Wethouders de Nota Hotelbeleid 2007-2010 vastgesteld. In deze nota wordt op basis van een analyse van de recente en verwachte toekomstige ontwikkelingen in de hotelmarkt een aantal kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen geformuleerd voor de toekomst. In de structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam" is aangegeven dat het hotelbeleid van toepassing zal blijven tot in ieder geval 2015.

De doelstellingen van de hotelontwikkeling zijn:

1. Groter en gevarieerder hotelaanbod: Er moeten meer initiatieven voor hotelontwikkelingen worden gestimuleerd; De kans op vertragingen en planuitval moet worden verkleind;
2. Budgetsegment en nieuwe hotelconcepten stimuleren;
3. Concreet beschikbare en geschikte locaties: Uitbreidingen van bestaande hotels zijn eenvoudiger te financieren dan realisatie van nieuwe hotelprojecten; Optie om hotels op het water te realiseren;
4. Communicatie verbeteren en facilitering centreren: Er wordt onvoldoende gecommuniceerd en daardoor is kennis en deskundigheid verbrokkeld over de stadsdelen en de centrale gemeente.

Om deze doelstellingen te behalen, neemt de gemeente Amsterdam de volgende acties:

1. Intensiveren en centraliseren van de facilitering van hotelinitiatieven en kennis over de hotelmarkt door middel van aanstellen van een hotelloods;
2. Stimulering van uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties: Er moeten 50 nieuwe locaties worden toegevoegd; Reeds aangewezen locaties moeten worden herbeoordeeld op geschiktheid. Deze locaties moeten met name geschikt zijn voor budgethotels, congreshotels, appartementenhotels of lifestylehotels of waar hotelontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het gebied kan betekenen; Mogelijk geschrapte kantooraanbod wordt doorgenomen op mogelijk geschikte locaties voor hotelfuncties;
3. Verbetering van de communicatie met marktpartijen: De procedures worden transparant gemaakt en er wordt een virtueel en actueel overzicht van beschikbare hotellocaties ontsloten; Er zal een tweetalige handleiding Hotelontwikkeling Amsterdam worden opgesteld voor zowel de gemeente en stadsdelen als marktpartijen; Afspraak om met alle stadsdelen gezamenlijk 9.000 extra hotelkamers te realiseren in 2015;
4. Onderzoeken van twee relatief snellere oplossingsrichtingen: Hotels te water; Omzetten van leegstaande kantoren in hotels; Monitoring van de voortgang van de hotelontwikkeling en de ontwikkeling van de vraag.

In de Structuurvisie 'Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam' is opgenomen dat de gemeente het ingezette hotelbeleid 2007-2010 voortzet. Dat betekent de realisatie vóór 2015 van tenminste 15 duizend extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval negenduizend in Amsterdam. De focus zal daarbij met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stedelijk beleid.

Stadsdeelbeleid

Nota 'Ondernemen in Zuid'
In de op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad vastgestelde nota 'Ondernemen in Zuid' is stadsdeelbeleid voor diverse economische functies weergegeven. Voor hotels is voor de Buitenveldert 2013 het volgende aspect van belang.

Hotels: Andere leegstaande kantoren hebben meer kansen op gebruik als hotel. Bij nieuwe bestemmingsplannen zal gekeken worden welke kantoorpanden kansen bieden voor hotelfuncties. Amsterdam heeft behoefte aan meer hotelkamers. Voor het vergroten van het aantal hotelkamers in Amsterdam werkt het bestuur van Stadsdeel Zuid mee aan de doelstellingen van dat stedelijke hotelbeleid. Stadsdeel Zuid ontwikkelt dus geen apart hotelbeleid, maar zet wel ambitieus in op het realiseren van hotelkamers. Per aanvraag wordt onderzocht of de hotelfunctie ruimtelijk inpasbaar is.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stedelijk beleid.

Stadsdeelbeleid

Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011
Op 21 december 2011 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid het Horecabeleid Zuid 2011 vastgesteld. Doelstelling van het horecabeleid is het verlevendigen en aantrekkelijker maken van het stadsdeel en het verruimen van mogelijkheden voor ondernemers, zonder dat het woon- en leefklimaat onder onevenredige druk komt te staan. Daarnaast wordt met het horecabeleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijk-economische doelstellingen om stadsstraten en -pleinen te ontwikkelen, vrijetijdsmilieus met elkaar te verbinden en het toerisme in het stadsdeel te stimuleren.

Om een gericht horecabeleid te voeren, hanteert stadsdeel Zuid in nieuwe bestemmingsplannen een aantal horecacategorieën. Deze categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid.

Categorie: definitie	Inrichting	Activiteit
Horeca I: een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden.	Fastfood restaurant Cafetaria Snackbar Automatiek Loketverkoop Shoarmazaak	Verkoop van fastfood etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse.
Horeca II: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	Dancing/discotheek Zaalverhuurbedrijf Sociëteit (Dans)club	Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.
Horeca III: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café.	Café Bar Cocktailclub	Verstrekken van (sterke) dranken. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV = IV A + IV B		
Horeca IV A: Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder de categorieën Horeca I en III.	Restaurant Eetcafé	Verkoop van ter plaatse bereide Etenswaren. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV B: Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie I), sandwiches en ijswaren.	Lunchroom Koffie-/theehuis IJssalon Juicebar	Verkoop van kleine etenswaren, consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse, sandwiches, lunches, dan wel van alcoholvrije dranken als koffie, thee, sap.

Om de lichtste categorie Horeca IV nader te specificeren, is deze categorie opgesplitst in twee subcategorieën:
- IV A (restaurant, eetcafé)
- IV B (lunchroom, ijssalon, koffiehuis, theehuis, juicebar).

Een eetcafé levert in het algemeen meer belasting op voor het woon- en leefklimaat dan een lunchroom of koffiehuis. Koffiehuizen en lunchrooms sluiten doorgaans in Amsterdam aan het begin van de avonduren terwijl de restaurants en eetcafés pas sluiten aan het eind van de door de APV voorgeschreven uren (1.00 uur doordeweeks, 3.00 uur in het weekend). Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de categorie die de meeste overlast veroorzaakt.

Coffeeshops vormen een aparte categorie horeca-inrichtingen waarvoor een specifieke exploitatievergunning wordt verleend. Coffeeshops vallen planologisch gezien in de categorie horeca IV (restaurant, lunchroom, koffie- of theehuis). De verkoop van hasj wordt echter niet in bestemmingsplan geregeld. Hiervoor geldt stedelijk beleid. Indien coffeeshops in de toekomst als gevolg van nieuw gemeentelijk beleid moeten verdwijnen, is er in dat pand horeca-exploitatie mogelijk binnen de geldende horecacategorie. In het bestemmingsplangebied komt een coffeeshop voor. Deze zal aangeduid worden op de verbeelding.

Trends en ontwikkelingen in zelfstandige horeca
De afgelopen jaren is onduidelijkheid ontstaan over wat de grenzen zijn tussen de horecacategorieën. Dit heeft onder andere te maken met nieuwe trends, concepten en formules waar de regelgeving niet in voorziet. Voorbeelden zijn onder andere dansen in een restaurant of café en uiteenlopende vormen van zaalverhuur. Deze nieuwe ontwikkelingen passen niet eenduidig binnen de bestaande horecacategorieën. In het Horecabeleid is aangegeven hoe hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

- Voor dansen geldt dat regelmatig de mogelijkheid tot dansen wordt geboden in andere zaken dan discotheken. Dansen in een café of restaurant is niet verboden als dat past binnen het karakter van het café of restaurant. Dat moet bijvoorbeeld uit het bedrijfsplan blijken. Zodra de zaak het karakter van een discotheek of zalenverhuur krijgt, zoals bij het heffen van entreegeld of wanneer de dansvloer groter is dan 20% van de bruto vloeroppervlakte, is er sprake van horeca II. In het kader van het bestemmingsplan is dan een zwaardere toetsing aan de orde. Getoetst wordt op mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. In het Activiteitenbesluit wordt geregeld dat er geen geluidsoverlast door muziek mag ontstaan, ongeacht de horecacategorie. Muziek ten gehore gebracht door dj's was in het verleden verbonden met het op grote schaal dansen (horeca II), maar er zijn nu vele formules waarbij een dj in een café optreedt, zonder dat er gedanst wordt. Voor toekomstige bestemmingsplannen moeten de definities van de horecacategorieën zoals gehanteerd in dit horecabeleid worden opgenomen in de regels, zodat dergelijke concepten mogelijk worden gemaakt.
- Zaalverhuur komt in verschillende vormen voor, voorziet in verschillende behoeften (van vergadering tot feest), en geeft een verschillende mate van overlast. Het is wenselijk om deze verschillende vormen van zaalverhuur mogelijk te maken. In het Horecabeleid zijn vijf verschillende vormen van zaalverhuur beschreven, waarbij is aangegeven welke functie in het bestemmingsplan daarbij past.

Vorm zalenverhuur		**Bestemming**
1. Bijeenkomst voor opleidingen of van zakelijke aard	Het verhuren van ruimte ten behoeve van opleidingen of bijeenkomsten van zakelijke aard (zoals congressen, cursussen, workshops) wordt gezien als een kantoorfunctie.	Kantoor
2. Bijeenkomst van sociaal-culturele aard	Het verhuren van een ruimte voor bijeenkomsten van verenigingen en buurtvergaderingen (zoals vaak in buurthuizen gebeurt) wordt gezien als een bijeenkomst van sociaal-culturele aard.	Maatschappelijk
3. Bijeenkomsten in een gebouw met een duidelijke horecacomponent, niet zijnde een café of restaurant	Het verhuren van een ruimte voor bijeenkomsten en/of feesten waarbij (na afloop) kan worden gegeten of gedronken gaat weer een stap verder. Zodra tegen betaling op grotere schaal en structureel eten en/of drinken wordt geserveerd, ook los van de kantoor- of cultuurfunctie, wordt de grens overschreden van additionele horeca.	Horeca: Horeca III, Horeca IV of Horeca C (zie hierna)
4. Verhuren van ruimte in een café of restaurant	Het verhuren van ruimte in een café of restaurant voor bijvoorbeeld een afscheidsborrel, verjaardag, jubileum, trouwreceptie, diner of feest wordt binnen de gebruikelijke voorschriften van de exploitatie toegestaan.	Horeca: Horeca III, Horeca IV of Horeca C (zie hierna)
5. Verhuur van ruimtes voor feesten en partijen	De zwaarste vorm van zalenverhuur is die waarbij structureel ruimtes worden verhuurd ten behoeve van feesten voor grotere groepen, al dan niet besloten of tegen entreegeld.	Horeca II

Trends en ontwikkelingen in onzelfstandige horeca
In het horecabeleid worden twee vormen van ondersteunende horeca onderscheiden, namelijk mengformules en additionele horeca.

- Bij mengformules gaat het om winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie), dienstverlenende bedrijven en grootschalige detailhandelconcepten die geen planologische bestemming horeca hebben waarbij een deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt als horeca. Voorbeelden van mengformules zijn een bakker met een koffiehoek of een meubelwinkel met een eetgelegenheid. De laatste jaren is een toenemende vraag te zien naar winkelconcepten met een horecadeel. In deze winkel- of kantoorconcepten worden meerdere, uiteenlopende, activiteiten gecombineerd in één onderneming. Ondernemers spelen hiermee in op het veranderende consumentengedrag zoals recreatief winkelen of funshoppen. Ondernemers kunnen een dergelijk rustpunt bieden door een zitruimte in te richten en gelegenheid te bieden voor het consumeren van dranken en etenswaren. Daarnaast leveren mengformules ook een bijdrage aan een positief vestigingsklimaat voor (startende) ondernemers, omdat het de mogelijkheid biedt om bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit bevordert de overlevingskansen van bijzondere en specialistische winkels. Dit heeft tot gevolg dat de gevarieerdheid van het winkelaanbod in stand blijft of wordt vergroot.
- Mengformules zijn in stadsdeel Zuid mogelijk zowel mét als zonder exploitatievergunning. Hierbij gelden verschillende voorschriften. Voor een horecadeel tot 20 m2 is geen exploitatievergunning op grond van de APV nodig. Voor een horecadeel tussen 20 m2 en 30 m2 (30 m2 is het absolute maximum) is wel een exploitatievergunning op grond van de APV nodig. Wanneer het bestemmingsplan geen mengformule toestaat, dan is een planologische procedure noodzakelijk. Hieraan wordt meegewerkt wanneer de aanvraag voor de mengformule voldoet aan de in het horecabeleid gestelde criteria.

- Additionele horeca is onzelfstandige horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlakte van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie. Additionele horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Voorbeelden hiervan zijn: een sportkantine, een foyer in een bioscoop of theater of een museumrestaurant voor bezoekers.
- Additionele horeca is in stadsdeel Zuid mogelijk onder een aantal in het Horecabeleid gegeven voorschriften en bepalingen. Ruimtelijke aspecten daarbij zijn:
    1. Het deel van het netto vloeroppervlakte dat in gebruik is als additionele horeca mag ten hoogste 20% van dat netto vloeroppervlak zijn;
    2. Horeca op basis van de additionele horecaregeling mogen geen terras exploiteren omdat zij niet functioneren als zelfstandige horeca (hiervoor ontbreekt de noodzakelijke planologische bestemming horeca).

Bedrijfsverzamelgebouwen
Leegstaande kantoren (voor grote ondernemingen) kunnen een nieuwe invulling krijgen als bedrijfsverzamelgebouw voor een mix van kleinere bedrijven. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen speelt vaak ook de vraag of het mogelijk is om een horecavoorziening in te passen. Horeca in bedrijfsverzamelgebouwen heeft enerzijds het doel als voorziening en verzamelpunt voor de ondernemers, maar horeca maakt het bedrijfsverzamelgebouw ook toegankelijk en transparant voor buurt en omgeving. Daarnaast ondersteunt horeca de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw. Het dagelijks bestuur wil de ontwikkeling van bedrijfsverzamelruimte stimuleren bij onder andere leegstaande kantoorgebouwen door mee te werken aan een gedeeltelijke bestemmingwijziging, indien aan een aantal criteria wordt voldaan:

1. Het pand een kantoor- of een bedrijfsmatige bestemming in het bestemmingplan heeft;
2. De inkomsten van de horeca-exploitatie aantoonbaar ten goede komen aan de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw;
3. De horeca fysiek losgekoppeld kan worden van de kantoor- of bedrijfsfunctie (bijvoorbeeld een kantine of een foyer);
4. Om te voorkomen dat deze verzelfstandiging van de horecafunctie leidt tot te grote horecazaken mag maximaal 20% van het vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw worden omgezet tot zelfstandige horeca.

Tijdelijke horeca
Als gevolg van de crisis, de daaruit voortvloeiende vertraging en het stilleggen van ruimtelijke projecten, wordt de gemeente geconfronteerd met braakliggende terreinen en leegstaand vastgoed. Het stadsdeel wil, in het kader van het gemeentelijke initiatief ‘Ondertussen’, op dergelijke locaties mogelijkheden creëren om een functie te geven voor het openbare leven. Geen definitieve functie, maar een tijdelijke en experimentele functie. Horeca in leegstaande bedrijfsruimte / op braakliggende terreinen en ondersteunend aan de omliggende functies en activiteiten behoort tot de mogelijkheden. Tijdelijke horecavoorzieningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van horeca (onder andere horeca exploitatievergunning). Het stadsdeel zal bij dergelijke initiatieven samen met betrokkenen nagaan of, waar en op welke manier invulling aan tijdelijke horeca kan worden gegeven.

Uitbreiding horeca
Het Horecabeleid bevat tevens gebiedsgericht horecabeleid. Daarin is een afweging gemaakt of en waar uitbreiding van horeca inpasbaar en gewenst is. Door op bepaalde plekken meer horeca toe te staan dan nu aanwezig is, kan het voorzieningenniveau in de buurt verbeterd worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van het huidige woon- en leefklimaat. Op basis van een analyse van het gebied is per wijk aangegeven *waar* de vestiging van nieuwe horeca mogelijk is en *welke categorie* horeca (II, III, IVA of IVB) in *welke mate* (maximaal aantal/percentage) hierbij past. Voor de maximale oppervlaktemaat voor horecavestigingen wordt uitgegaan van de maximale maat zoals deze in het bestemmingsplan is aangegeven voor niet-woonfuncties. Om nieuwe vestiging mogelijk te maken, zal een omgevingsvergunning worden verleend waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
In het Horecabeleid is aangegeven dat in het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk is. Dit is voor verschillende delen van het plangebied uitgewerkt:

Buitenveldert is gebouwd in de jaren ’60 en ’70 als tuinstad. Anders dan in de Westelijke Tuinsteden zijn hier veel kantoorruimten in de woontorens gerealiseerd en zijn er veel meer koopwoningen en dure vrijesectorwoningen. Kenmerkend voor Buitenveldert is de rust en het vele groen, de Vrije Universiteit Amsterdam, het VU Medisch Centrum en winkelcentrum Gelderlandplein.

De laatste jaren zijn er grote ontwikkelingen gaande rondom Buitenveldert die zeker invloed zullen gaan hebben op de wijk. Het gaat hierbij om de Zuidas, dat het tweede centrum van Amsterdam zal worden met 1,3 miljoen m² kantoorruimte en zo’n 10.000 tot 12.000 woningen. Station Zuid ontwikkelt zich tot het tweede

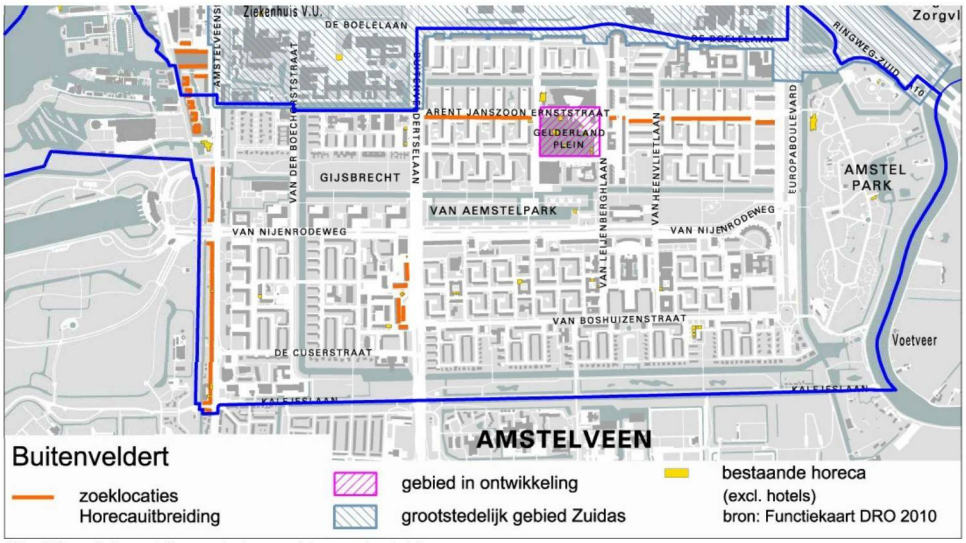
station van Nederland en zal aansluiting geven op de Noord-Zuidlijn. Met andere woorden: hier zullen straks 24 uur per dag mensen werken, wonen en leven. Deze mensen zullen ook gebruik gaan maken van de winkels en voorzieningen in Buitenveldert. Door de toenemende vraag is de verwachting dat vooral in het noordelijk deel van Buitenveldert meer bedrijven, winkels en horeca zich willen vestigen, waardoor dit meer een onderdeel van de stad gaat worden.

In het Visiedocument Buitenveldert in Balans (2009) zijn uitgangspunten omschreven voor de toekomstige ontwikkeling van Buitenveldert. Eén van deze uitgangspunten is dat verstedelijking in de wijk met wonen, werken en voorzieningen, op een aantal specifieke plaatsen zal plaatsvinden. Sterke stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden langs de hoofdontsluitingsassen zoals de Buitenveldertselaan en het Gelderlandplein.

Gelderlandplein
Het huidige overdekte winkelcentrum Gelderlandplein vervult binnen Buitenveldert een belangrijke centrumfunctie. Ook op het zuidelijke deel van Amsterdam oefent het een grote aantrekkingskracht uit, met name in de foodsector. Concurrentie ondervindt het winkelcentrum van de binnenstad van Amsterdam en het winkelcentrum Amstelveen. De komst van de Zuidas kan de positie van het winkelcentrum Gelderlandplein versterken, maar kan tegelijkertijd een bedreiging inhouden. Horeca in aansluiting met de Zuidas-ontwikkelingen is daarom gewenst. In het voorjaar 2010 heeft het bestuur van voormalig stadsdeel Zuideramstel ingestemd met de ontwikkelingsvisie voor het Gelderlandplein. Het Gelderlandplein moet meer dan het nu is, een bruisende centrumplek in Buitenveldert worden. De plek wordt stedelijk met een meer gemengd programma. Naast uitbreiding van de winkelfunctie, wordt ingezet op meer levendigheid na 18:00 uur. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan in combinatie met de voorgestane uitbreidingen. Er is een maximum opgenomen voor 3.000 m^2 aan horeca. Dit mag ingevuld worden door horeca in categorieën 1, 3 en 4.

Rooswijck: Uitbreiding: maximaal twee vestigingen Horeca IVB
Rooswijck omvat een relatief kleine concentratie van ongeveer 25 winkels in de plint en overdekte kramen op het voorliggende plein. Het winkelgebied ligt op loopafstand van metrohalte Van Boshuizenstraat. Het winkelaanbod richt zich vooral op de dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevinden zich er enkele speciaalzaken en is er één restaurant aanwezig. Dit restaurant richt zich op het diner en is overdag gesloten. De uitstraling van het winkelgebied behoeft verbetering. Waarschijnlijk wordt de openbare ruimte van het centrum in 2014 opgewaardeerd. Met de toekomstige ontwikkelingen van de Amstelveenlijn is het wenselijk in de nabijheid van de metrohaltes het voorzieningenniveau te verbeteren. De toevoeging van een daghoreca ter ondersteuning van de detailhandel zou gezien huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen wenselijk zijn.

Winkelgebied A.J. Ernststraat: Uitbreiding: Horeca IV waardoor maximaal 10-15% van de gevelwand uit horeca bestaat
Het winkelgebied A.J. Ernststraat valt uiteen in een westelijk deel, gelegen tussen De Buitenveldertselaan en het Gelderlandplein en een oostelijk deel, gelegen tussen het Gelderlandplein en de Europaboulevard. Het westelijke deel kent een zekere menging van bedrijvigheid (bedrijven, winkels en consumentverzorgende dienstverlening), in het oostelijk deel is sprake van een concentratie van winkels. De winkels vormen samen een goede aanvulling op het winkelcentrum Gelderlandplein. Aannemelijk is dat het winkelgebied op termijn zal weten te profiteren van de woningbouw in het Zuidasgebied. Horeca in het winkelgebied (tussen Buitenveldertselaan en Willem van Weldammelaan en tussen Van Heenvlietlaan en Havikshorst) ter ondersteuning van de detailhandel en zakelijke dienstverlening is hier wenselijk.
Het huidige bestemmingsplan Buitenveldert 2001 geeft voor de zuidzijde van de A.J. Ernststraat mogelijkheden voor het vestigen van niet-woonfuncties, maar horeca is daar niet inbegrepen.



52. Afbeelding: Uitsnede kaart Horecabeleid

Algemeen uitgangspunt is dat, gezien de huidige druk op het woon- en leefklimaat (er bevinden zich al verschillende avondzaken in deze wijk), omzetting van dag- naar avondzaak niet mogelijk is.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Stadsdeelbeleid

Evenementenbeleid Zuid 2011
Met de Wet Ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is het mogelijk om overal in de openbare ruimte voor drie evenementen per jaar (met een maximale duur van vijftien dagen inclusief op- en afbouw van de voorzieningen voor het evenement) een omgevingsvergunning te verlenen (onder de noemer van kruimelgevallen).

Op 21 december 2011 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid, tegelijk met de vaststelling van het nieuwe Horecabeleid, het Evenementenbeleid Zuid 2011 vastgesteld. In het evenementenbeleid is in het voorliggende bestemmingsplan het Amstelpark opgenomen als evenemententerrein. Het park is eigendom van het stadsdeel.

Locatie en bereikbaarheid
Het middendeel van het park (ondergrond is gras) is geschikt voor evenementen en kunst. Dit deel voor evenementen bedraagt ongeveer 1,2 ha. Er zijn hier nutsvoorzieningen aanwezig (stromend water en elektra). Het verharde terrein bij het Rosarium is alleen geschikt voor kleinschalige evenementen, zonder grote objecten (en na overleg met de afdeling beheer van het stadsdeel). Dit deel van het park beschikt over een wateraansluiting. Het park is per openbaar vervoer bereikbaar via trein, bus, tram en metro. De loopafstand vanaf station RAI bedraagt ongeveer 500 meter. Parkeervoorzieningen zijn gelegen langs de westzijde van het park aan de Europaboulevard (740 parkeerplaatsen). NB. Deze parkeerplaatsen zijn bij beurzen/evenementen in de RAI bestemd voor bezoekers hiervan).

Karakter/evenementenprofiel
Het Amstelpark is geschikt voor kleine tot grote evenementen met een rustig karakter die geen effecten buiten het park hebben.

Maximaal aantal evenementen per jaar
Het maximaal aantal evenementen in het Amstelpark is gerelateerd aan de maximale geluidsbelasting. Meerdere evenementen per jaar met een maximum van 12 evenementdagen per jaar en een geluidsbelasting variërend van middelzwaar tot licht.

Middelzwaar:
10 evenementdagen met 85 dB(A) en 100 dB(C) op 25 meter van het podium of de geluidsbron.

Licht:
het aantal evenementen met een lichte of minimale geluidsbelasting (niet uitkomend boven de reguliere achtergrondgeluiden) wordt niet gelimiteerd.

Maximaal aantal bezoekers/deelnemers per evenement
Het maximaal aantal bezoekers/deelnemers per evenement is 4500 bezoekers/deelnemers (totaal per dag).

Maximale duur per evenement
Er geldt een maximum van 12 evenementdagen per jaar.

De maximale duur van een evenement is gekoppeld aan de geluidsbelasting, waarbij de indeling zwaar, middelzwaar en licht wordt aangehouden.

Middelzwaar:
4 dagen (excl. op- en afbouw).

Licht:
1 dag (excl. op- en afbouw).

Kleine evenementen vergunningvrij (art. 2.41 APV)
Kleinschalige vergunningvrije evenementen zijn niet toegestaan in het park.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

5.9 Verkeer

Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) voor de stadsregio Amsterdam
Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) is vastgesteld door de Regioraad van het ROA op 14 december 2004. Het beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. Het Regionaal Verkeer- en Ver Vervoerplan is opgesteld binnen de ambities die de ROA-gemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd. Deze ambities zijn:

- Het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners;
- Het zorgen voor een duurzame leefomgeving.

De mobiliteitsgroei wordt hierbij als gegeven geaccepteerd. Het RVVP kent ten opzichte van de speerpunten van beleid onder andere de volgende prioriteiten:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden;
- Regionale middelen vooral inzetten ten behoeve van de netwerken met een regionale en bovenregionale functie. Zodoende worden de dikke verkeersstromen geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte en veilige verbindingen. Hiermee is de bereikbaarheid en, omdat daarbij de minder veilige wegen en verblijfsgebieden worden ontlast, ook de leefbaarheid en veiligheid gediend;
- In de verschillende gebiedspakketten wordt in overleg met de relevante partijen op basis van de aard en omvang van de problemen een effectieve mix gezocht van sturende en faciliterende maatregelen om de groeiende mobiliteitsdruk in goede banen te leiden;
- Een meer naar plaats en tijd gedifferentieerd prijsbeleid moet voor effectieve prikkels zorgen om de mobiliteit efficiënter te spreiden over de tijd en de modaliteiten. De regionale inzet is gericht op invoering op nationaal niveau, maar als dat niet op tijd van de grond komt is de uitbouw van regionale vormen van prijsbeleid onontbeerlijk.

Bij het beschermen en verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid ligt het accent op dichtbevolkte gebieden en op maatregelen die een hoge kosteneffectiviteit hebben.

Conclusie
Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) heeft geen directe gevolgen voor het plangebied en het bestemmingsplan wordt door het plan niet beïnvloed.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam"

Hoofdnetten Auto, Fiets en OV en de ruimtelijke reserveringen voor alle infrastructuur.

In de Structuurvisie is vastgesteld waar de hoofdnetten gelegen zijn, welke doelen ze dienen en aan welke eisen ze moeten voldoen. Bereikbaarheid geldt binnen dit beleidskader als centrale doelstelling. Deze doelstelling wordt vertaald naar concrete en meetbare eisen. Een bijkomend argument voor de vaststelling van de hoofdnetten in een beleidskader, is dat het in grote mate heeft gezorgd voor helderheid bij de betrokken partijen over wat de hoofdnetten zijn en aan welke eisen de hoofdnetten dienen te voldoen. Dit geldt eveneens voor de bevoegdhedenverdeling tussen de centrale stad en de stadsdelen.

Hoofdnet Auto
Binnen het plangebied zijn diverse wegen aangewezen als Hoofdnet Auto.



53. Afbeelding: Uitsnede kaart Hoofdnet Auto

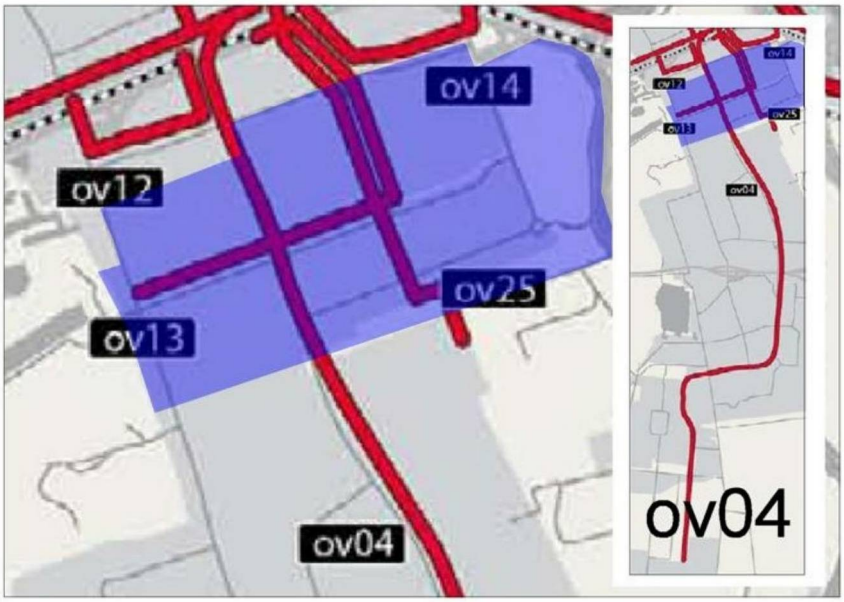


54. Afbeelding: Uitsnede kaart Hoofdnet Fiets

Hoofdnet Fiets
De groei van het fiets- en snorfietsgebruik in combinatie met de opkomst van steeds ‘grotere’ fietsen zoals de bakfiets vraagt op delen van het Hoofdnet Fiets om bredere paden en meer comfort. Op de meest intensief gebruikte fietsroutes rond en in de binnenstad kan een deel van de als gevolg van autoluwbeleid vrijkomende ruimte worden gebruikt voor het creëren van betere en bredere fietspaden. Binnen het plangebied liggen diverse routes van het Hoofdnet Fiets.

Hoofdnet OV
In de structuurvisie van Amsterdam is aangegeven welke (hoogwaardige) openbaar vervoersverbindingen mogelijk gerealiseerd kunnen worden in de periodes heden tot 2015, 2015-2020 en na 2020. Omdat niet geheel uitgekristalliseerd is wanneer en óf alle in de structuurvisie genoemde infrastructurele projecten worden uitgevoerd, wordt er gewerkt met ruimtelijke reserveringen. Dit is een planologische voorziening die bij de inrichting van het stedelijk gebied formeel geregeld is om ruimte te bewaren en te bestemmen (reserveren) voor de fysieke aanleg van toekomstige (hoofd)infrastructuur. De ruimtelijke reserveringen die voor deze projecten opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan, zijn gelegen in enkelbestemmingen waar geen bouwmogelijkheden worden geboden (Groen, Verkeer, Water). Een aanduiding voor de ruimtelijke reservering heeft dan geen meerwaarde. De projecten die in Buitenveldert en/of het Zuidas-gebied uitgevoerd kunnen gaan worden, zijn op afbeelding 55 aangegeven:

- ov04: Doortrekken Noord/Zuid-lijn naar Amstelveen
- ov12: Verlengen van tramlijnen 16 en 24 naar station Amsterdam Zuid
- ov13: Verlenging van tramlijn 5
- ov14: Doortrekken van tramlijn 4 naar station Amsterdam Zuid
- ov25: HOV-verbinding RW3 (De voorkeursvariant gaat uit van een busdoorsteek richting Amstelveen die gelegen is tussen de straten Opveld en Roffart)



55. Afbeelding: Uitsnede kaart Hoofdnet OV

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Stadsdeelbeleid

Nota Parkeren in Zuid
De stadsdeelraad van stadsdeel Zuid heeft op 25 mei 2011 de Nota Parkeren in Zuid 2011 vastgesteld. Hierin zijn enkele eisen opgenomen om aan de beleidswensen in de nota gevolg te kunnen geven. De eisen vanuit de Nota Parkeren in Zuid 2011 zijn als volgt.
Naast de ruime mogelijkheden om in de openbare ruimte te parkeren, wordt in Buitenveldert (ten opzichte van andere buurten in Zuid) ook veelvuldig op eigen terrein geparkeerd. De parkeerdruk is in Buitenveldert dan ook het laagst van de woonbuurten in het stadsdeel. In de Nota Parkeren in Zuid 2011 staat aangegeven dat er voor de gebieden buiten de ring A10 maatwerk geleverd dient te worden. Er gelden dan geen normen voor woningen en voorzieningen. Het opnemen van parkeernormen in het bestemmingsplan zou betekenen dat het bestemmingsplan stringenter is dan het parkeerbeleid en zou in dit gebied tot gevolg hebben dat er een verplichting zou bestaan om parkeergelegenheid te realiseren, terwijl de parkeerdruk laag is.
Er is voldoende parkeerruimte om autonome ruimtelijke ontwikkelingen, die een toename van de parkeerbehoefte kunnen inhouden, op te vangen. Grootschalige ontwikkelingen, die een significante toename van de parkeerbehoefte inhouden, worden in het bestemmingsplan niet voorzien. Bij het afwijken van het bestemmingsplan kunnen wel parkeereisen worden gesteld, in het kader van het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van de betreffende ontwikkeling.

Parkeren wordt toegestaan in de verkeerbestemmingen, maar niet in de groenbestemming (tenzij dit als afwijkend gebruik aangemerkt kan worden binnen die bestemming). Dit leidt onder andere tot een onderscheid tussen de bestemming van de Amsteldijk ter hoogte van het Amstelpark en de bestemming van het Amstelpark zelf. Momenteel heeft deze weg een groenbestemming, waarin parkeren niet is toegestaan.

Conclusie
In dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

5.10 Groen

Rijksbeleid

Rijksbufferzone
Het voorliggende plangebied is voorts onderdeel van de rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. In artikel 24 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is beschreven dat de rijksbufferzones gevrijwaard dienen te blijven van verstedelijking en dat deze zones zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie.

Onder verstedelijking wordt in dit verband verstaan nieuwe gebouwen voor:

1. wonen;
2. detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit;
3. glastuinbouw of intensieve veeteelt;
4. complexen van recreatiewoningen;
5. grootschalige hotels;
6. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en
7. bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet binnen de rijksbufferzone niet in verstedelijking, zodat daarvoor uit oogpunt van de rijksbufferzone geen ontheffing nodig is.

Provinciaalbeleid

Kaderbeheerplan Groene As

De provincie Noord-Holland heeft is een aantal beleidsdocumenten betreffende de vertaling van het Natuurbeleidsplan binnen de provincie Noord-Holland een aantal forse ambities gedefinieerd, waaronder een ecologische verbindingsroute die geschikt is als leefgebied voor bijzondere dieren en planten. Deze verbindingroute bestaat uit een aaneenschakeling van kleine en grotere natuurgebieden tussen de veenweide gebieden van Amstelland en Spaarnwoude. Het project Groene AS (GRAS) geeft vorm aan deze ambitie. De verschillende natuurdeelgebieden binnen deze Groene AS vallen echter onder verschillende eigenaars en beheerders: gemeenten, stadsdelen, hoogheemraadschappen, natuurbeherende instanties, verenigingen of belangen organisaties. Door onvoldoende afstemming op de doelstellingen van GRAS en aan onderlinge afstemming, ontstaat het risico dat een geschikte inrichting van de ecologische zone niet duurzaam in stand kan worden gehouden. Met het opstellen van het Kaderbeheerplan Groene As heeft de provincie Noord-Holland als doel een gezamenlijk draagvlak te creëren met een eenduidigheid in beleid en uitvoering.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan dit kaderbeheerplan.

Regionaal beleid

Bestuursakkoord Amstelscheg

Stadsdeel Zuid maakt samen met de Provincie Noord-Holland, de gemeenten Ouder-Amstel en Amstelveen, de stadsdelen Zuidoost en Oost, de centrale stad en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht deel uit van het Bestuurlijk Overleg Amstelscheg (BOA). Voorjaar 2009 hebben de partijen in een intentieverklaring de ambitie uitgesproken om de Amstelscheg, het open gebied tussen stadsdeel Oost en Zuid en tussen Amstelveen en Amsterdam-Zuidoost, te ontwikkelen tot een ‘Metropolitaan landschap’ van allure, als een samenhangend stelsel van afzonderlijke gebieden met onderscheidene identiteiten, met een gebiedsgericht beheer en met een gebiedsgericht planologisch regime.

De intentieverklaring heeft in een tussenstap geleid tot de ontwikkelstrategie ‘Amstel tussen stad en land’ (februari 2010). Deze strategie heeft op haar beurt geleid tot drie vervolgproducten: een bestuursakkoord, het gebiedsperspectief en vijf beeldkwaliteitplannen. In het akkoord wordt regelmatig verwezen naar het gebiedsperspectief en de set van vijf beeldkwaliteitplannen. Deze dienen daarmee in samenhang te worden gelezen. Het BOA (Bestuurs Overleg Amstelscheg) heeft het bestuursakkoord vastgesteld.

De partijen binnen het BOA streven naar een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de Amstelscheg, en willen een samenwerkingsrelatie met elkaar om deze ontwikkelingen te coördineren. Het bestuursakkoord spreekt af wat de gezamenlijke ambities en uitgangspunten voor het gebied zijn en hoe de ondertekenende partijen met elkaar omgaan. Bijlage van het bestuursakkoord is de bundel "Gebiedsperspectief en beeldkwaliteitplannen". Dit is de ruimtelijke uitwerking van de ambitie, hier spreken de partijen af wat volgens de gezamenlijke uitgangspunten allemaal wel en niet wenselijk is in de Amstelscheg. Het Gebiedsperspectief biedt op gebiedsniveau samenhang tussen de vijf beeldkwaliteitplannen. De beeldkwaliteitplannen gaan in op de ruimtelijke kwaliteit van de deelgebieden en zullen inbreng vormen voor nog op te stellen bestemmingsplannen.

Elke partij dient volgens het bestuursakkoord op eigen wijze de afspraken in haar beleid in te voegen. Het akkoord en de het gebiedsperspectief / beeldkwaliteitplannen vormen de inbreng van het stadsdeelbestuur voor

de ruimtelijke ordening producten zoals bestemmingsplannen en de welstandsnota en voor het toetsen van initiatieven in het gebied.

Conclusie
Het bestemmingsplan voorziet in het respecteren van de afspraken uit het Bestuursakkoord en is dan ook in lijn met dit regionale beleid.

Ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg: Amstel tussen stad en land (2010)
De gemeenten Diemen, Ouderamstel, Amstelveen en Amsterdam en de (voormalige) stadsdelen Oost-Watergraafsmeer, Zuideramstel, Oud-Zuid en Zuidoost en de Provincie hebben in samenwerking met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, een ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg opgesteld (februari 2010). De wens is om de toenemende verrommeling van het plangebied tot staan te brengen en te zorgen voor een opwaardering van het hele gebied tot een metropolitaan landschap. In de Ontwikkelingsstrategie is onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is deelgebieden “De Amstelkop” (Kop Amstelscheg) relevant. De ‘Amstelkop’ is voor de bewoners van Amsterdam de belangrijkste toegangspoort naar de Amstelscheg en die inrichting verdient het ook te krijgen. Op dit moment is de ‘Amstelkop’ echter teveel een losse verzameling groengebieden, doorsneden door bruggen en versnipperd door geprivatiseerde terreinen en slechte verbindingen tussen gebieden onderling.
Doel is om hier een meer samenhangend groengebied van te maken met doorlopende routes. Voor een betere beleving van het landschap staan functies aan de oever direct in contact met de Amstel, zonder zichtbelemmering. De Amstel wordt nog aantrekkelijker voor recreanten als functies aan de oever een speelse diversiteit laten zien, zoals woonboten waarin niet alleen wordt gewoond maar die ook andere functies herbergen als galeries of horeca.

De Amstelscheg, een historisch landschap met tal van boerderijen en ‘buitens’, is onderdeel van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Het noordelijke puntje van deze scheg is de ‘Kop Amstelscheg’. Deze kop reikt tot diep in de stad, en omvat de Groengebieden in dit bestemmingsplangebied.

De ‘Kop Amstelscheg’ is tevens onderdeel van de ecologische structuur binnen Amsterdam:

In de Structuurvisie zijn diverse gebieden onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. De afzonderlijke delen die liggen binnen het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 zijn als volgt omschreven:

- Amstelpark (Kop Amstelscheg)- Stadspark;
- Gijsbrecht van Aemstelpark - Stadspark;
- ’t Kleine Loopveld - Corridor;
- Sportpark Triaz – Sportpark;
- Schoolwerktuin – Volkstuinpark / Schoolwerktuin.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit regionaal beleid.

Gemeentelijk beleid

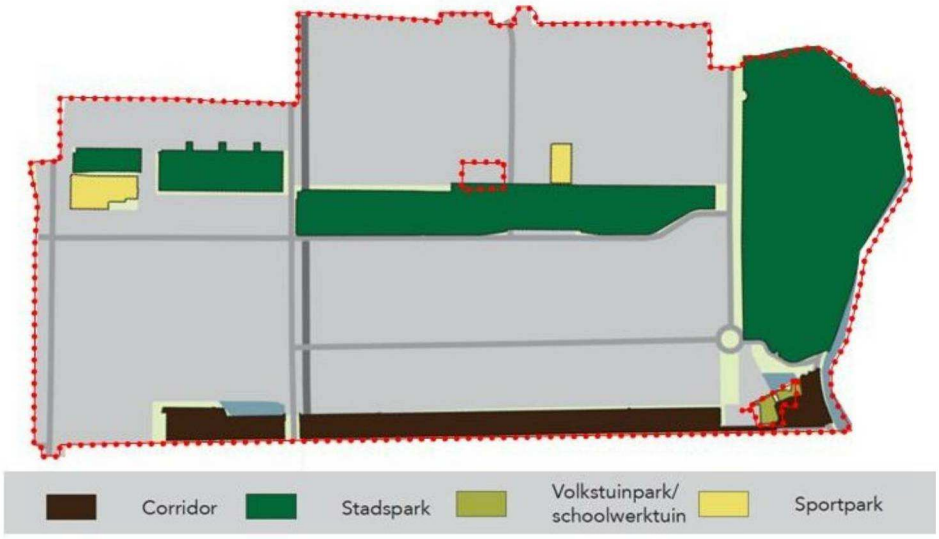
Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam”
Initiatieven in de Hoofdgroenstructuur en in de Waterstructuur

Hoofdgroenstructuur
Het Rijk streeft naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor EHS-gebieden geldt een specifiek beschermingsregime dat wordt geregeld in de nota Ruimte en medio 2010 in de AMvB ruimte. Rondom Amsterdam liggen de drie Rijksbufferzones Amstelland-Vechtstreek, Amsterdam-Purmerend en Amsterdam-Haarlem. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden.



56. Afbeelding: Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur

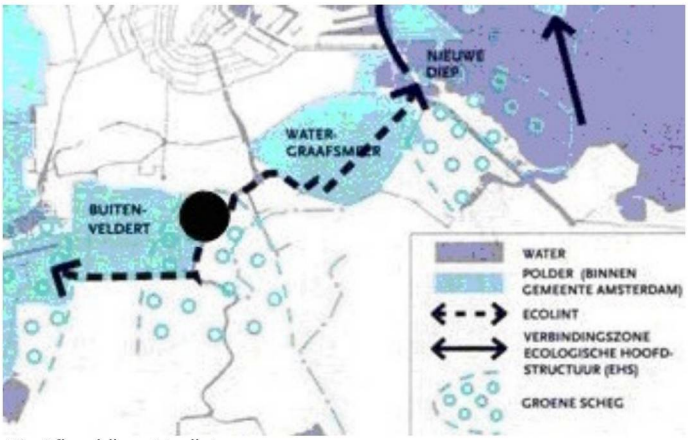
- Het Amstelpark en het Gijsbrecht van Aemstelpark zijn opgenomen als Stadspark. Uitgangspunt hiervoor is dat het een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context is en dat specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen aanwezig zijn.
- 't Kleine Loopveld is opgenomen als Corridor. De gewenste beleving is verplaatsing wandelend of per fiets via een bij voorkeur natuurlijk ingerichte groene parkstrook. Tevens ecologische verbindingszone. Meer dan bij groene routes heeft de groene corridor ook het karakter van een park- of natuurstrook. De corridors mogen niet (verder) worden doorsneden met infrastructuur of aan de andere kant hun kwaliteit als groene route annex ecologische verbindingszone verliezen. Als er privé-tuinen binnen de corridors vallen dan mogen deze niet worden verhard.
- Sportpark Triaz en tennispark Buitenveldert is opgenomen als Sportpark. Sportparken worden gebruikt voor intensieve sportbeoefening en dienen daarnaast voor de recreatieve sportbeoefening en als onderdeel van het openbare leven op wijkniveau. De bezoekers zijn voornamelijk georganiseerde en ongeorganiseerde sporters en toeschouwers. De grotere parken hebben daarnaast een beperkte functie als wandelgebied. Belangrijk is dat de parken op een goede manier zijn ingebed in de stedelijke omgeving, vrij toegankelijk en uitnodigend zijn en geen geïsoleerde eenheden vormen. Onderscheid kan hierbij gemaakt worden naar (kleinschalige) stedelijke parken en de (grootschalige) groene sportparken.



57. Afbeelding: Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur - groentypen

Ecolint

Door het gebied loopt een zogenoemd 'ecolint'. Dit ecolint volgt de langs de oever van de Amstel tot aan 't Kleine Loopveld en loopt dan in westelijke richting naar de Nieuwe Meer. Het ecolint verbindt de ecologische hoofdstructuur langs de Ringvaart bij de Nieuwe Meer en het Nieuwe Diep (in de Watergraafsmeer).



58. Afbeelding: Ecolint

Doel van het ecolint is het verbeteren van de waterkwaliteit en het doortrekken van en aansluiten op ecologische verbindingzones uit het Natuurbeleidsplan. Maatregelen om de doelstelling te bereiken zijn de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waterpartijen, bruggen of duikers en het aanbrengen van diverse (oever)begroeiing. Eind jaren '90 is het Ecolint in fasen aangelegd. In 2000 is het geheel geëvalueerd. Daaruit bleek dat een aantal van de genomen maatregelen heeft geleid tot een verbetering van de waterkwaliteit en de verscheidenheid aan flora en fauna.

Ringweg A10

- De ringweg A10, die aan de noord/oostzijde langs het bestemmingsplangebied loopt, is onderdeel van een secundaire verbinding;
- Op de plek waar de A10 en de Amstel elkaar kruizen vormt een verbinding van de hoofdgroenstructuur tussen de noordzijde en de zuidzijde van de A10 een in de toekomst op te heffen knelpunt;
- Het Gijsbrecht van Aemstelpark is een ecolint hier zijn drie plekken waar een knelpunt (kruisende weg) dienen te worden opgeheven;
- 't Kleine Loopveld is ook een ecolint hier zijn geen knelpunt;
- Tevens is er een gerealiseerde verbinding (langs de Van der Boechorststraat) tussen deze twee ecolinten waar ook nog twee knelpunten worden geconstateerd.



59. Afbeelding: Uitsnede kaart Ecologische structuur - Structuurvisie Amsterdam

Kop Amstelscheg: toekomstige ontwikkeling
De Kop Amstelscheg vormt het overgangsgebied tussen stad en land en is bijzonder belangrijk in de ontwikkeling van de Amstelscheg als geheel. Om verrommeling tegen te gaan, zal de samenhang tussen parken, woonboten, sportvoorzieningen en de begraafplaats worden verbeterd.

Ten aanzien van de Kop Amstelscheg zijn in de Structuurvisie de volgende uitgangspunten voor de lange termijn opgenomen:

- Het overgangsgebied tussen stad en land – de kop van de Amstelscheg – is bijzonder belangrijk in de ontwikkeling van de scheg om verrommeling tegen te gaan. De samenhang tussen parken, volkstuinen, woonboten, sportvoorzieningen, zorgboerderijen en begraafplaatsen in de Amstelscheg wordt verbeterd. De centrale parkenwig die vanaf het Bijlmerpark via het centraal Park Gaasperdam (CPG) naar de Gaasperplas en het Gaasperpark door Zuidoost loopt, wordt verbeterd;
- Rondom Amsterdam liggen de drie Rijksbufferzones; Amstelland-Vechtstreek, Amsterdam-Purmerend en Amsterdam-Haarlem. Gebieden zoals de Amstelscheg en de Houtrakpolder maken deel uit van Rijksbufferzones. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden;
- het streven het gebied beter toegankelijk te maken met het openbaar vervoer door te zorgen voor goed navervoer vanaf de metro- en treinhaltes in de vorm buurtbusjes, de ov-fiets en individueel openbaar vervoer door middel van kleine elektrisch aangedreven auto' s. Deze verbindingen kunnen op de meer lange termijn tot over of onder de a2 worden doorgetrokken zodat aansluiting wordt gezocht op de Amstelscheg;
- De inrichting van het Amstelpark krijgt een kwaliteitsimpuls, om het functioneren als Stadspark te bevorderen en een 'metropolitane plek' te worden voor inwoners van de stad.

Conclusie
Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het behoud van de Hoofdgroenstructuur. Wat betreft het uitnutten van de Amstelscheg, het creëren van een metropolitane plek en het geven van kwaliteitsimpulsen aan het Amstelpark, de algemene overgang van stad naar scheg en het verbinden van de Hoofdgroenstructuur tussen de noordzijde en de zuidzijde van de A10, is het niet mogelijk om hierop in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 te anticiperen.

Technische adviescommissie
Plannen in de Hoofdgroenstructuur vragen om een afgewogen oordeel. Om dit mogelijk te maken, is een deskundigenadvies geïntroduceerd, dat specifiek betrekking heeft op de inpasbaarheid van een initiatief. Hiertoe is de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) ingesteld.
De TAC is samengesteld uit deskundigen op het gebied van landschap(architectuur), cultuurhistorie, ecologie, recreatie, beleving, stedenbouw, groenbeheer, sport, volkstuinen en natuur- en milieueducatie. Benoeming geschiedt door de gemeenteraad per collegeperiode.
De TAC toetst alle plannen van de stad die aan burgemeester en wethouders ter besluitvorming of ter advisering worden voorgelegd aan onderstaande beleidsregels voor de Hoofdgroenstructuur en adviseert burgemeester en wethouders, wanneer zij dit nodig acht. Het advies van de TAC op onderhavig bestemmingsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie
De hoofdgroenstructuur wordt als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Stadsdeelbeleid

Bomenbeleid Stadsdeel Zuid 2012
Het *Bomenbeleid Stadsdeel Zuid 2012* bepaalt het beleid ten aanzien van de bomen in het stadsdeel en specificeert welke voornemens het stadsdeel heeft.
Om het beleid tot een succes te maken moet binnen het stadsdeel nauw samengewerkt worden tussen de disciplines ruimtelijke ontwikkelingen, beheer openbare ruimte, vergunningverlening, projecten, handhaving en communicatie.

De noodzaak voor het opstellen van het bomenbeleid is gebaseerd op de volgende punten:

- Behoefte aan eenduidige regels ten aanzien van het bomenbeleid;
- Behoefte aan kaders voor boombeheer;
- Behoefte aan aandacht voor bomen tijdens ruimtelijke ontwikkelingsprocessen;
- Terugdringen van het aantal regels;

- Een duurzaam en beheerbaar bomenbestand.

Naoorlogse stad
De naoorlogse stad van stadsdeel Zuid wordt gevormd door de Prinses Irenebuurt en Buitenveldert. De naoorlogse stad wordt gekenmerkt door de groene woonomgeving, die is opgebouwd volgens het principe licht, lucht en ruimte. De naoorlogse wijken worden ook wel tuinsteden genoemd. Ze kennen een veel meer open verkaveling dan de vooroorlogse stad. Door de open verkaveling wordt de wijk als het ware door groen doorregen. Het idee is dat vanaf de woning, via een geheel groene route het buitengebied bereikt moet kunnen worden. De naoorlogse wijken kennen een sterk hiërarchische opbouw, zowel wat betreft ruimtelijke opbouw, als de inpassing van het wegennetwerk en het groen. De groenstructuur is opgebouwd uit woongroen (tuinen), buurtgroen (hoven), wijkgroen (groene lanen en parkstroken), en stadsgroen (parken).Het wijkgroen met zijn groene lanen en parkstroken is typerend voor de naoorlogse wijken. Deze elementen zijn essentieel voor de doorkoppeling van het groen in de wijk. Voor het behoud van het eigen karakter is het van groot belang om deze tussenlagen in stand te houden. De asymmetrische wegprofielen, met aan één kant groen, zijn daarbij een onmisbare schakel. De openbare ruimte is ontworpen als gemeenschappelijke gebruiks- en ontmoetingsruimte voor alle bewoners. Ondanks dat de kwaliteit en het gebruik van de groenstructuur in de naoorlogse wijken veelal te wensen over laat, wordt deze toch nog steeds gezien een van de belangrijkste betekenisdragers van de naoorlogse stad en wordt de identiteit van de wijken sterk door het aanwezige groen bepaald.

Scheggen
De kern van de Amstelscheg wordt gevormd door de Amstel. De Amstel is een belangrijk herkenningspunt binnen en buiten de stad en is een belangrijke recreatieve trekker. Door de combinatie van de Amstel met de omliggende groengebieden wordt het Groene Hart als het ware tot in de stad doorgetrokken.



60. Afbeelding: Hoofdbomenstructuur

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

5.11 Water

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)
Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de ‘eigen’ wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit Europees beleid. Het water dat binnen de KRW valt, de Amstel, heeft de bestemming Water gekregen, zonder dat hier een ander gebruik is toegestaan (met uitzondering van de aanwezige steigers).

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan (NWP)
Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2010-2015
Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.
In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie zelf doet tot en met 2015 en wat de provincie verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. De provincie versterkt de uitvoering van het plan en bewaakt de voortgang door samen met haar partners een uitvoeringsprogramma voor de hele planperiode op te stellen.

In het Waterplan worden vier uitgangspunten gehanteerd:
- Klimaatbestendig waterbeheer: De waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering;
- Water mede sturend in de ruimte: Water is een belangrijke sturende factor in de ruimtelijke ontwikkeling. Op sommige plekken, zoals in de omgeving van dijken, is water vanwege de veiligheid zelfs het belangrijkste sturende element. Elders is water volgend in de ruimtelijke afweging;
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: Met de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening is 'centraal wat moet, decentraal wat kan' de nieuwe sturingsfilosofie van het Rijk die de provincie overneemt. De uitgangspunten van deze vernieuwingen zijn: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels;
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: Het Noord-Hollandse landelijk gebied zoals dat nu ervaren wordt is het resultaat van het leven met en de strijd tegen water. Daarbij moet worden gedacht aan de terpen, dijken, molens en droogmakerijen. Sinds 2007 heeft de provincie dankzij het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) een belangrijke regierol voor de inrichting en het beheer van het landelijk gebied. Met het Rijk heeft de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt voor de periode 2007-2013. De uitvoering van het waterbeleid vraagt maatwerk via een gebiedsgerichte aanpak.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Regionaal beleid
Het plangebied is gelegen in (het beheersgebied van) twee hoogheemraadschappen: Rijnland en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Deze worden hieronder separaat besproken.

Rijnland
Waterbeheerplan 2010-2015
Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het

watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009 Rijnland
Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Volgens de kaart behorende bij de Keur, ligt langs de Amstelveenseweg een waterkering. Op de verbeelding is deze waterkering opgenomen, met daarbij behorende beschermingszones. Het indrijven van voorwerpen in de bodem en het bouwen van gebouwen wordt middels een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering pas toegestaan, als hiervoor toestemming is verkregen van het hoogheemraadschap.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit regionaal beleid.

Hoogeheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015
Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

De Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2011 (AGV 2011)
Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV 2011). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent ‘verboden’ en ‘geboden’ voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem.

Volgens de kaart behorende bij de Keur, ligt langs de Amstel een direct secundaire waterkering. Op de verbeelding is deze waterkering opgenomen, met daarbij behorende beschermingszones. Het indrijven van voorwerpen in de bodem en het bouwen van gebouwen wordt middels een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering pas toegestaan, als hiervoor toestemming is verkregen van het hoogheemraadschap.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Keur.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam"
Vooruitlopend op de Watervisie, die nog zal worden opgesteld, zijn in de Structuurvisie de beleidslijnen en criteria, zoals vastgelegd in het 'Waterplan Amsterdam (2001)' (en bijbehorende uitwerkingen), overgenomen. In het Waterplan is ondermeer de ruimtelijke visie op water 2030 opgenomen, zijn de structuurbepalende wateren aangeduid, de dempingklassen, de (nieuwe) waterlopen en waterberging, de typologie van de oevers, het ecologisch netwerk, het vaarnetwerk. De waterstructuur bevat structuurbepalende wateren en wateren die vanuit ecologische, cultuurhistorische en/of waterhuishoudkundige redenen van stedelijk belang zijn. Deze moeten zoveel mogelijk worden beschermd. In de waterstructuur zijn alle wateren opgenomen die in het waterplan onder de dempingklassen I tot en met III vallen. Voor deze wateren gelden naast waterhuishoudkundige criteria ook cultuurhistorische en ecologische criteria. Ook de ecologische verbindingszones zijn van grootstedelijke belang. Zij maken de verspreiding van dier- en plantensoorten over en door de stad mogelijk. Deze verbindingen zullen beschermd en in de toekomst verder versterkt worden. Stadsdelen zijn verantwoordelijk voor het bewaken en versterken van ecologische structuren op lokaal niveau.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)
De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

a. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
b. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
c. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	• aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden	• aanleg van riolering in nieuw-bouwgebieden	• toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strate-gisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strate-gisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	• reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwatering-middelen

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Verordening op het binnenwater (2010)
Op 1 februari 2010 is de gemeentelijke Verordening op het binnenwater (VOB) in werking getreden. In de verordening is aangegeven dat het water en de stad Amsterdam onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het 'blauwe goud' is een kenmerkende en waardevolle kwaliteit van de stad. In de verordening is een driedeling gemaakt in de verantwoordelijkheden voor het water:

- *Water als transportsysteem (nautisch vaarwegbeheer):* De scheepvaart over de vaarwegen vraagt om een nautische (verkeerstechnische) ordening (vaarrichting, afmeerverbod, et cetera). In grote lijnen is de stad verdeeld over twee gemeentelijke nautische beheerders, te weten het Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied over het *havengebied* en de dienst Binnenwaterbeheer (tegenwoordig: Waternet) over het *binnenwater*. De VOB vormt een (gemeentelijke) aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving die de nautische beheerders tot hun beschikking hebben voor het toezicht op een vlot en veilig verloop van het scheepvaartverkeer;

- *Water als onderdeel van de openbare ruimte:* Water maakt onderdeel uit van de openbare ruimte. Stadsdelen zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Op basis van de VOB zijn stadsdelen bevoegd om vergunningen af te geven voor het afmeren van woonboten, bedrijfsvaartuigen, objecten en het aanleggen van steigers. Hierbij moeten de voorwaarden van de waterbeheerder (de Keur) en de nautisch vaarwegbeheerder (bijvoorbeeld doorvaartprofielen) in acht worden genomen;

- *Water als 'fysiek systeem' (waterbeheer):* Waterbeheerders beheren de *kwantiteit en kwaliteit* van het watersysteem. Het Rijk en de provincie zijn hier bevoegd gezag, waarbij taken op- of overgedragen zijn aan respectievelijk Rijkswaterstaat of aan waterschappen. Het waterbeheer valt buiten de gemeentelijke bevoegdheden - en dus buiten de VOB.

De VOB bevat geen inhoudelijke bepalingen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting, bijvoorbeeld of een woonboot ergens permanent mag worden afgemeerd. Hiertoe zijn veeleer de Wet op de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan de aangewezen juridische instrumenten. Bij afgifte van een ligplaatsvergunning toetst het bestuursorgaan vervolgens (onder andere op basis van het bestemmingsplan) of dit vanuit de optiek van de ruimtelijke ordening is toegestaan

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen (februari 2008)
In het kader van het nautische vaarwegbeheer heeft de gemeente Amsterdam in 2003 in de nota 'Dynamisch gebruik van het water in Amsterdam' geconstateerd dat het aantal afgemeerde vaartuigen in de stad toeneemt en dat de vlotte en veilige doorvaart steeds verder in de knel komt. Om mogelijke ongelukken te voorkomen werd de volgende beleidsdoelstelling geformuleerd: "het dynamisch gebruik van het water in Amsterdam zo in te richten dat ook in de toekomst een veilig en vlot gebruik van het water als openbare ruimte en verkeersweg mogelijk is." Eén van de maatregelen om deze beleidsdoelstelling te concretiseren is de notitie: 'Doorvaartprofielen, een voorwaarde voor vlot en veilig varen in Amsterdam' geweest die het college op 13 april 2004 heeft vastgesteld.
In de daarop volgende periode heeft de Dienst Binnenwaterbeheer (inmiddels bij Waternet opgenomen) in overleg met de stadsdelen en Waternet, de doorgaande binnenwateren geclassificeerd op basis van vastgestelde profielen. Na een uitgebreide inspraakprocedure heeft dat geleid tot het 'Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen 2008', waarmee de regeling rondom de doorvaartprofielen daadwerkelijk kan worden ingevoerd.

Per vaarweg wordt aangegeven welke soorten schepen qua lengte, breedte en diepgang van welke vaarweg gebruiken mogen maken.

Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet aan de doorvaartprofielen van de verschillende waterlopen in het bestemmingsplangebied.

Nota Varen in Amsterdam 2.0 (oktober 2013)

Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de nota Varen in Amsterdam vastgesteld. Deze nota voorziet in het invoeren van een nieuw stelsel voor de regelingen op het water.

Het nieuwe stelsel maakt onderscheid tussen het drukke en krappe centrum en het gebied daarbuiten waar nog relatief veel ruimte is. Ook zijn er verschillende typen rondvaart. Het aantal vergunningen voor de klassieke

grote rondvaart wordt in het centrumgebied niet verder uitgebreid. Ook geldt voor deze vaartuigen een maximale lengte van 20 meter. Enkele tientallen boten zijn nu nog langer. Dit zorgt voor een betere doorstroom. Verder gaat de vergunningstermijn voor deze grootste categorie van onbepaalde tijd naar 10 jaar. Dit leidt tot regelmatige vernieuwing en meer diversiteit. In 2020 worden alle beschikbare vergunningen voor deze categorie opnieuw uitgegeven.
Tegelijkertijd komen er in het centrum de komende jaren stapsgewijs juist vergunningen bij voor kleinere salonboten, sloepen en fluisterboten. Het is de intentie het totaal aantal vergunningen voor deze kleinere typen passagiersvervoer in 2020 volledig vrij te geven. Om de spreiding te bevorderen wil het college vergunningen buiten het centrumgebied vanaf 2014 vrijgeven voor alle typen passagiersvervoer: van de klassieke rondvaartboot tot de waterfiets. Hier is nog voldoende ruimte. Ook staan in het nieuwe vergunningstelsel strenge eisen voor de uitstoot en verduurzaming. Zowel met betrekking tot luchtkwaliteit als stank en geluidsoverlast zijn er nog veel verbetermogelijkheden.

In het kader van de voorbereiding van deze nota zijn een aantal locaties aangewezen waar mogelijk passagiersvaart kan afmeren. In het plangebied zijn geen locaties gevonden. Wel wordt in de bestemming Water het toegestaan om bij de bestaande steigers af te meren ten behoeve van passagiersvaart. Ook pleziervaart wordt toegestaan in de bestemming Water.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Stadsdeelbeleid

Afmeerbeleid voor pleziervaart
Op 25 april 2012 is het Afmeerbeleid voor pleziervaart 2012 vastgesteld door de deelraad.
Afmeerbeleid is noodzakelijk om een aantal zaken te regelen. Zo zijn er klachten over het afmeren van pleziervaartuigen aan niet daarvoor bestemde zaken, worden de boten als rommelig ervaren, is er schade aan de kademuren door verkeerd afmeren en is er onduidelijkheid bij bootbezitters over wat nu wel en niet is toegestaan. Daarnaast is er de wens bij het stadsdeel om voor een aantal locaties om diverse redenen het afmeren te verbieden.

Om het afmeren te regelen wordt door het stadsdeel afmeerbeleid voor de pleziervaart vastgesteld. Dit beleid reguleert het gebruik van de oevers en biedt afmeermogelijkheden langs oevers die hiervoor geschikt zijn en waar geen aanleiding bestaat om het afmeren te verbieden. Om het afmeren fysiek mogelijk te maken worden ringen en paaltjes geplaatst.
Op plekken waar dit noodzakelijk is wordt een afmeerverbod op grond van de Verordening op het binnenwater voorgesteld.

Men mag in Amsterdam overal met een pleziervaartuig afmeren aan een openbare oever behalve daar waar een afmeerverbod geldt en op plaatsen waar het volgens het Binnenvaartpolitiereglement niet is toegestaan. Het is niet toegestaan om af te meren aan daar niet voor bestemde zaken, afmeren is enkel toegestaan aan haalkommen, bolders of ringen van de eigenaar van de oever, dus de gemeente. Afmeren aan zelf aangebrachte ringen, paaltjes, bomen of brugleuningen is dus niet toegestaan. Het claimen van een ligplaats door middel van bordjes of andere zaken is dus ook niet toegestaan. In Stadsdeel Zuid zijn echter bijna nog geen door de gemeente of stadsdeel aangebrachte afmeervoorzieningen aanwezig.

In het afmeerbeleid wordt alleen voor de Amstel gedacht aan mogelijkheden voor het afmeren van pleziervaartuigen. Nabij de brug van de A10 over de Amstel wordt een passantenlocatie gedacht voor het kunnen afmeren van 3x24 uur. Tegenover de zijingang van het Amstelpark zal voor de vissersplek een afmeerverbod ingesteld worden. Voor de overige oevers langs de Amstel ter hoogte van het plangebied wordt aangegeven dat hier geen afmeerverbod ingesteld zal worden, maar ook geen voorzieningen aangebracht zullen worden. De uitvoering van het afmeerbeleid geschiedt op basis van de Verordening op het Binnenwater. Het bestemmingsplan faciliteert het afmeren van pleziervaartuigen binnen de bestemming Water.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Algemeen

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013
In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

Het hoofddoel in het milieubeleidsplan is om in de komende vier jaar overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. Daarbij zijn er twee overkoepelende doelen:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval;
- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;
- Geur;
- Licht en donkerte;
- Lucht;
- Klimaat en energie.

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Milieubeleidsplan 2011-2014
In het Milieubeleidsplan 2011-2014 van Stadsdeel Zuid staan de visie en de doelen van het stadsdeel voor de volgende onderwerpen centraal: lucht, geluid, klimaat, duurzaam inkopen, groen, water, bodem en afval. Stadsdeel Zuid draagt bij aan de doelstelling van Amsterdam om in 2011 aan de Europese normen voor fijn stof te voldoen en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide. Daarnaast draagt Stadsdeel Zuid bij aan de doelen van de gemeente Amsterdam op het gebied van geluidhinder, die onder andere betrekking hebben op het terugdringen van geluidhinder. Doel daarbij is dat binnen 10 jaar (2018) er geen gevels meer zijn met een belasting door stedelijk wegverkeer boven 68 dB.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

6.2 Regeling milieuhinderlijke functies

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Sinds de VNG-regeling "Bedrijven en Milieuzonering is geactualiseerd heeft de gemeente Amsterdam, die tot voor kort uitging van een eigen systematiek, hier aansluiting bij gezocht. Deze regeling vormt het uitgangspunt voor de lijst die in het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan alle bestemmingen waarbinnen mogelijke milieuhinderlijke functies zijn toegestaan (de Staat van Bedrijfsactiviteiten). In de VNG-regeling wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De aanbevolen afstand tussen een bedrijventerrein en een gemengd gebied neemt toe naarmate op het betreffende terrein bedrijven uit een zwaardere categorie zijn toegestaan.

In VNG-regeling is een tweetal bedrijvenlijsten opgenomen. Een lijst is geschikt voor pure bedrijventerreinen, de andere lijst is geschikt voor gemengde gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, horecagebieden en gemengde woon- en werkgebieden. Het onderhavige plangebied is een gemengd woon-werkgebied waar naast woningen ook detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven zijn gevestigd. Voor bestemmingsplan Buitenveldert 2013 is daarom de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) toegepast.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging is een aantal bedrijven opgenomen welke uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in een gebied met functiemenging. In de lijst is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C. Categorie A bedrijven zijn relatief weinig milieubelastend voor de omgeving en kunnen daarom worden gevestigd in panden waar ook wordt gewoond. De eisen die het Bouwbesluit stelt aan de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend. Categorie B bedrijven kunnen zich in een gemengd gebied vestigen. De milieubelasting van deze bedrijven is echter zodanig dat deze bouwkundig moeten worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Dit betekent dat deze bedrijven niet kunnen worden ondergebracht in hetzelfde pand als waar wordt gewoond. Categorie C bedrijven (zoals groothandel) hebben een dermate grote verkeersaantrekkende werking dat deze uitsluitend gewenst zijn langs de hoofdontsluiting van een wijk of stad.

In het bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging daarom beperkt tot de 'ambachtelijke' bedrijven, welke in een gemengd stedelijk gebied goed inpasbaar zijn. Volgens de systematiek is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C. In het bestemmingsplan is dit vertaald door categorie A bedrijven toe te staan in panden waar ook wordt gewoond. Ook bij bedrijf aan huis is uitsluitend een categorie A bedrijf toegestaan. De categorie B bedrijven zijn alleen toegestaan in panden alwaar geen woningen zijn toegestaan. Dat komt in dit bestemmingsplan niet voor.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze wetgeving.

6.3 Natuur

Flora- en Faunawet
Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. De groengebieden in het bestemmingsplangebied Buitenveldert 2013 zijn geen aangewezen beschermde gebieden in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn.

Er is in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de in de het plangebied aanwezige natuurwaarden. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting bijgesloten. Hierbij is bijvoorbeeld gekeken naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Het merendeel van de bebouwing in het stemmingsplangebied en de bomen in het Amstelpark, het Gijsbrecht van Aemstelpark en ’t Kleine Loopveld betreffen een geschikt biotoop voor de vleermuis. Om daadwerkelijk vast te kunnen stellen of vleermuizen op de daarvoor geschikt geachte locaties in het plangebied voorkomen moet bij een geplande ruimtelijke ontwikkeling (sloop en/of renovatiewerkzaamheden) een vleermuisonderzoek worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol van 2012.

Tevens is gekeken naar verblijfplaatsen van vogels waarvan het nest het gehele jaar rond is beschermd en de groeilocaties van beschermde plantensoorten. In het bestemmingsplangebied zijn nesten waargenomen van vogels waarvan het nest het gehele jaar rond is beschermd. Zo is een mussenkolonie in Loevestein waargenomen en zijn bij inventarisaties in het Amstelpark meerdere vogelsoorten waargenomen waarvan het nest het gehele jaarrond is beschermd. Een groot deel van het plangebied is geschikt voor huismussen en voor gierzwaluwen. Het kan zijn dat deze hier in de toekomst gaan nesten en dat kolonies tijdens de inventarisatie in januari zijn gemist, daarom dient dit bij een geplande ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst nader te worden onderzocht. Het is in deze periode van het jaar namelijk ook niet vast te stellen of gierzwaluwen in het plangebied voorkomen.

In het plangebied groeit op meerdere locaties wilde kievitsbloem, rietorchis, op één locatie de stengelloze sleutelbloem en op een locatie het zomerklokje.

De hierboven genoemde plantensoorten bevinden zich in Tabel 2. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ingrepen op de betreffende locaties de Gedragscode van Amsterdam kan worden toegepast. Indien deze wordt toegepast dan is de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk. Mocht dit wegens omstandigheden niet mogelijk zijn dan is de aanvraag van een ontheffing wel nodig.

Verder bevindt het plangebied zich niet in de nabije omgeving van een Natura-2000 gebied.

Een gedeelte van het plangebied is wel gelegen in de Hoofdgroenstructuur.

In het kader van het bestemmingsplan is geen ontheffingsaanvraag nodig gezien het conserverende karakter hiervan. Indien in de toekomst een ruimtelijke ingreep wordt toegepast binnen dit bestemmingsplangebied, dan kan men met behulp van dit document nagaan welke consequenties dat heeft met betrekking tot de Flora- en faunawet.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze wetgeving.

Gemeentelijke Gedragscode Flora- en Faunawet (2009)
Voor de gehele gemeente Amsterdam geldt de in 2009 vastgestelde 'Gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud'. De gedragscode is geldig vanaf 18 december 2009 tot en met 18 december 2014. In de gedragscode worden de voorzorgsmaatregelen beschreven die erop zijn gericht de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen, bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Met de gedragscode voldoet de gemeente aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode is van toepassing op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met andere werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam te onderschrijven en te volgen.

De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- De voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- Het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen plant- en diersoorten, die genoemd worden in de Checklijst beschermde soorten in de Gemeente Amsterdam, de Handleiding Flora- en faunawet en ruimtelijke planvorming en het Soortenbeleid Gemeente Amsterdam en bijbehorende doelsoortenlijst. Voor bepaalde soorten is ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. Als de gedragscode wordt gevolgd, geldt voor een aantal soorten dat geen ontheffing nodig is.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze gedragscode.

6.4 Bodem

Het doel van de Wet bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. De waterbodem was onderdeel van de Wet Bodembescherming, maar maakt sinds 22 december 2009 onderdeel uit van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet is leidend. Met het Besluit Uniforme Saneringen is het mogelijk om eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden.

Het beleidskader voor bodem in de gemeente Amsterdam is verwoord in het Amsterdams Uitvoeringskader Bodemsanering. De belangrijkste aspecten hierin zijn functiegericht saneren, middels isolatie of door aanbrengen van een leeflaag met een minimale kwaliteit, en het saneren van mobiele verontreinigingen. De bodemkwaliteitskaart Amsterdam, waarop zones staan met elk een eigen bodemkwaliteit, is bedoeld voor iedereen die van plan is grond toe te passen in Amsterdam. De kaarten worden in Amsterdam gebruikt voor het bepalen van de mogelijkheden van hergebruik en toepassen van vrijkomende grond of gekeurde grond.

Voor het bestemmingsplan heeft de Wet bodembescherming dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe bouwmogelijkheden

mogelijk. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet nodig. Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan dient bodemonderzoek verricht te worden.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze wetgeving.

6.5 Waterparagraaf

6.5.1 Proces waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

6.5.2 Uitwerking Waterparagraaf

Waterkeringen
Volgens de kaart behorende bij de Keur, ligt langs de Amstel een direct secundaire waterkering. Op de verbeelding is deze waterkering opgenomen, met daarbij behorende beschermingszones. Op de verbeelding zijn de kern- en beschermingszones van deze waterkeringen opgenomen als dubbelbestemming. Voor werkzaamheden binnen de zoneringen van deze waterkering moet in de meeste gevallen vergunning zijn verleend door Waternet. In het kader van het bestemmingsplan vinden geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkering.

Waterberging
Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.
In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van demping of toename van de verharding. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

- Gebruik materialen: Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan;
- Riolering, hemelwaterafvoer: Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam
Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het “Plan gemeentelijke watertaken” en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

- Kelders en parkeergarages: Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moeten beschikbaar worden gesteld aan Waternet.
  In dit bestemmingsplan is ondergronds bouwen toegestaan na een afwijking van het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden daarbij is dat ondermeer de diensten die zijn belast met het waterbeheer, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling. Op deze wijze zijn de waterhuishoudkundige belangen geborgd.
- Drainage: Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Nautiek
Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer. Ook voor woonboten geldt dat deze geen belemmering voor het scheepvaartverkeer mogen vormen. Waternet houdt daarom in de grachten van Amsterdam niet alleen in het kader van de regelgeving AGV, toezicht op woonboten. Ook in het kader van Nautiek is Waternet bevoegd op te treden tegen woonboten die niet voldoen aan de eisen.

6.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. In de Wet geluidhinder is het begrip zone geïntroduceerd om de kans op geluidoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Een zone kan worden gezien als een aandachtsgebied voor geluid langs of rond een geluidsbron, waarbinnen gestreefd moet worden naar een akoestisch optimale situatie.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de aandacht worden gericht op geluidsgevoelige functies en dienen daarvoor geldende grenswaarden in acht te worden genomen. Daarbij is sprake van een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens, de maximale grenswaarde. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften. Het bevoegd gezag kan ook een zogenaamde hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. Die vast te stellen hogere waarden mogen niet hoger zijn dan de maximale grenswaarden.

Slechts in onderstaande gevallen kan gemotiveerd, en zo min mogelijk, gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten:

- Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige objecten tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn.
- Indien geluidsmaatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- en vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet.

Weg- en railverkeer
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidzone auto(snel)weg en de geluidzone rail. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek voor geplande nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen, scholen en medische voorzieningen) verplicht. Hetzelfde geldt voor de 50 km wegen binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan is conserverend maar biedt de mogelijkheid om huidige niet-geluidsgevoelige objecten om te zetten naar geluidsgevoelige functies zoals woningen, onderwijsvoorzieningen of medische voorzieningen. Voor deze locaties is daarom akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Daar waar noodzakelijk zullen hogere grenswaarden vastgesteld worden. Daar waar de maximaal te ontheffen grenswaarden wordt overschreden, is een bouwaanduiding opgenomen, die het verplicht stelt om een dove gevel te realiseren.

In de bijlagen bij de toelichting is het (ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder opgenomen, evenals het daaraan ten grondslag liggende akoestisch onderzoek).

Amsterdams geluidbeleid
Op 13 november 2007 heeft het college van B&W nota “Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid” vastgesteld, die naar aanleiding van de nieuwe Wet geluidhinder is aangepast. Met het dit besluit wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.
Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit, zoals opgenomen in Bouwbrief 2005-15 van de gemeente Amsterdam.
Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stedelijk beleid.

6.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Maar een bestemmingsplan mag ook geen luchtkwaliteitgevoelige voorzieningen toestaan in de directe nabijheid van belangrijkere verkeersaders. Ten aanzien van het in betekende mate bijdragen: het bestemmingsplan zal de bestaande ruimtelijke situatie “bevriezen”, waardoor het aantal ontwikkelingen dat een invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, tot een minimum worden beperkt. Wel zijn er omzettingen naar woningen toegestaan, maar deze omzettingen zijn alleen verspreid ten opzichte van elkaar toegestaan en worden gemaximeerd op totaal 1.500 woningen. Hiermee zal de drempelwaarde van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg (Besluit niet in betekenende mate bijdragen) niet overschreden worden en zal de maximale toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet in betekenende mate bijdragen, omdat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO_2 als PM_{10} niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Het bestemmingsplan zal derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is nader onderzoek niet nodig.
Ten aanzien van luchtkwaliteitgevoelige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen, kinderopvang, etc.) is het van belang dat deze niet dicht bij een Rijksweg (300 meter) of een Provinciale weg (50 meter) liggen.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005
Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal;
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto;
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stedelijk beleid.

6.8 Veiligheid

6.8.1 Algemeen

Dit plangebied valt onder het toepassingsgebied van het *Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam*. Het beleid is door de betrokken partijen (Dmb, Dro, enkele stadsdelen en de Brandweer) opgesteld en is op 5 juni 2012 bestuurlijk vastgesteld. Het uitvoeringsbeleid wordt toegepast in grootstedelijke gebieden en na instemming van stadsdelen ook in betreffende stadsdelen. Voor het Amsterdams havengebied en de spoorzone in Zuidoost is reeds een gebiedsvisie voor externe veiligheid opgesteld. Het uitvoeringsbeleid is in lijn gebracht met deze reeds geldende gebiedsvisie(s) en vult deze aan.

De doelstelling van het uitvoeringsbeleid is het geven van een eenduidig kader voor afweging van de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Er wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke afweging rondom het groepsrisico die wordt gevraagd in de regelgeving. Het beleid draagt bij aan de ontwikkeling van Amsterdam als duurzame stad en biedt extra bescherming aan beperkt zelfredzame personen. Daarnaast voorkomt het dat in gemeentelijke besluiten op verschillende wijze met risico's wordt omgegaan en draagt het bij aan een efficiënt proces van besluitvorming.

Het uitvoeringsbeleid externe veiligheid is in eerste instantie bedoeld om toe te passen voor nieuwe situaties. Het is niet bedoeld om bestaande situaties aan te passen of te saneren zolang wordt voldaan aan (harde) grenswaarden uit de regelgeving. Conserverende plannen worden gezien als bestaande situaties waarop het uitvoeringsbeleid niet per definitie van toepassing is. Voor reeds bestaande situaties/ conserverende plannen kan het uitvoeringsbeleid voor externe veiligheid worden gebruikt om inzicht te krijgen in de risico's. In dat verband is onderhavig bestemmingsplan getoetst aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam en zijn de resultaten in dit hoofdstuk verwerkt.

6.8.2 Resultaten onderzoek risicobedrijven

Binnen dit en in de nabijheid van dit plangebied liggen geen bedrijven die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Binnen het plangebied ligt alleen een vuurwerkverkooppunt. Onderstaand wordt voor dit bedrijf ingegaan op de geldende veiligheidsafstanden en voorwaarden.

Bij het vuurwerkverkooppunt Amstelveenseweg 1128-1130 is een bewaarplaats aanwezig waarin maximaal 10.000 kilogram consumentenvuurwerk mag worden opgeslagen. Binnen het bestemmingsplan moet daarom, gemeten vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht worden genomen.

In Amsterdam wordt het aantal vuurwerkpunten gereguleerd in de Amsterdamse Richtlijn Verkoopvergunningen Vuurwerk. Deze richtlijn is opgesteld op grond van bepalingen uit de APV en richt zich op de spreiding van vuurwerkverkooppunten en de verkoop van vuurwerk met als doel de openbare orde voor de burger in en rond de verkooppunten zo min mogelijk te verstoren en de overlast en schade te beperken.

Het is niet noodzakelijk om verdere beperkingen op te nemen omdat het beschermen van kwetsbare objecten en het reguleren van het aantal verkooppunten door middel van bovengenoemde richtlijn goed is geregeld.

6.8.3 Resultaten onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over weg/water/spoor

In de onderstaande paragrafen worden de onderzoeksresultaten voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg beschreven, inclusief een toets aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Transport over spoor en water is niet relevant voor dit plangebied, omdat er geen overlap is met de risicozones van deze transportroutes.

Een rapport van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 24 april 2012 met een overzicht van de diverse risicocontouren in het plangebied is bijgevoegd als bijlage 6.

Vervoer risicovolle stoffen over de weg

Over de A-10 zuid vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit risicoberekeningen voor Basisnet blijkt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Het plan voldoet daarmee aan de grens- en de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Er is overlap tussen de 200 meter-zones van de A10 en de noordkant van het plangebied Buitenveldert 2013. Het groepsrisico op de A10 zuid overschrijdt de oriëntatiewaarde. Onderhavig plangebied zal binnen de 200 meter-zone niet leiden tot hogere personendichtheden dan welke op basis van het vigerende plan reeds mogelijk zijn. Het groepsrisico zal derhalve niet toenemen als gevolg van het plan. Omdat er in de huidige situatie echter een overschrijding van de oriëntatiewaarde is, moet het bevoegd gezag op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen een verantwoording voor het groepsrisico opstellen. Deze is hieronder opgenomen.

<u>Huidig en toekomstig groepsrisico</u>

Het huidige groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van het plan. Amsterdam heeft de ambitie het groepsrisico te reduceren tot de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie zal de A10 zuid worden gewijzigd en gedeeltelijk worden voorzien van een tunnel. Over de risico's met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10 zegt de PlanMER het volgende:

Zoals bij tunnelveiligheid is aangegeven vallen in de MLT de A10 tunnels in categorie C. Dit betekent dat stoffen die aanzienlijke explosies kunnen veroorzaken en toxische stoffen worden geweerd. De externe veiligheid neemt daardoor toe in het plangebied. Aandachtspunt is eventuele bebouwing die op minder dan 30 meter van de A10 op maaiveld komt. Dit in verband met het gevaar van een plasbrand.

De functie van de A10 voor het transport van gevaarlijke stoffen wordt overgenomen door andere wegen, met de name de A9, hetgeen met het in gebruik nemen van de Westrandweg reeds plaats zal vinden. Deze alternatieve routes functioneren in principe reeds als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

In een eerste verkennende scan naar de gevolgen blijkt dat het groepsrisico op de A10-zuid significant afneemt en dat over de A9-zuid het groepsrisico toeneemt, maar dat dit nog onder de oriëntatiewaarde blijft.

Kortom als gevolg van de wijzigingen aan de A10 zal het transport van gevaarlijke stoffen ter plaatse afnemen en zodoende zal ook het groepsrisico langs de A10 significant afnemen. Het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 betreft een plan met een beheerkarakter. Tevens grenst het plan alleen met dunbevolkt gebied aan de A10. De actualisatie van het plan heeft geen invloed op het groepsrisico.

Bronmaatregelen en RO-maatregelen

Ruimtelijke maatregelen worden binnen het kader van dit plan niet nodig geacht, omdat het plan niet zal leiden tot hogere personendichtheden en dus ook geen gevolgen heeft voor de hoogte van het groepsrisico. Het plan is ook getoetst aan de ruimtelijke maatregelen die volgen uit het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam. De resultaten van deze toets staan in de paragraaf "*Toets Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam*".

Beheersbaarheid en zelfredzaamheid

Ruimtelijke maatregelen die een positief effect kunnen hebben op de beheersbaarheid worden beschreven onder paragraaf "*Toets Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam*". De bestemmingen die dichtbij de risicobron (de A-10) liggen betreffen groen en evenemententerrein. Binnen dergelijke bestemmingen zijn over het algemeen goed zelfredzame personen aanwezig. Voor de evenementen worden ontruimingsplannen gemaakt.

Toets Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam

Binnen het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot ruimtelijke besluiten nabij wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze hebben ook gevolgen voor onderhavig plan.

Ongevalsscenario's

De maatgevende scenario's voor het risico langs de rijkswegen en het spoor zijn mogelijke ongevallen met brandbare vloeistoffen (zoals benzine; de meest vervoerde stof) en de brandbare gassen (zoals LPG; de stof met de grootste kans op een groep slachtoffers). Vanaf de ontwerpfase van ruimtelijke plannen moeten de mogelijke ongevalsscenario's van deze stoffen worden betrokken bij de besluitvorming. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke indeling ten opzichte van de weg en het spoor, maar ook aan de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding.

Geen kwetsbare objecten nabij wegen

Op korte afstand van wegen is een kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen het grootst. Binnen 30 meter van de rijkswegen worden daarom geen kwetsbare objecten (zoals woningen en grote kantoren, conform definitie Bevi) gesitueerd, tenzij er maatregelen zijn getroffen om de gevolgen van een ongeval met benzine (de meest vervoerde gevaarlijke stof) te beperken. Binnen het plangebied wordt voldaan aan bovenstaand uitgangspunt, omdat de gevoelige verblijfsfuncties zich buiten 30 meter afstand van de rijksweg A10 bevindt.

Geen objecten voor slecht zelfredzame personen binnen 100%-letaliteitsgrens

Snelle ongevalsscenario's geven minder mogelijkheden voor mensen om zichzelf in veiligheid te brengen. Amsterdam zal bij de afweging omtrent een ruimtelijk besluit langs alle rijkswegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en langs de spoorzone (traject Haven-Centraal station-Station Muiderpoort-Duivendrecht) expliciet ingaan op de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. Indien mogelijk, worden nieuwe objecten bedoeld voor beperkt zelfredzame personen (als kinderen, ouderen en minder validen) gesitueerd buiten de 100% letaliteitsgrens van LPG (80 meter vanaf de rand van de rechterrijbaan van rijkswegen en 100 meter vanaf de buitenste spoorstaaf). Uitgangspunt hierbij is dat er op deze afstand meer mogelijkheden zijn om mensen in veiligheid te brengen bij een eventueel ongeval op de weg of het spoor. Daarnaast zal er afschermende werking optreden door andere bebouwing en zijn mensen beschermd tegen warmtestraling.

Op dit punt is het plan in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam. Er zijn geen objecten voor slecht zelfredzame personen bestemd binnen de afstand voor 100%-letaliteit van de wegen.

Hoogte groepsrisico

Indien een bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde verder toeneemt als gevolg van een ruimtelijk plan, wordt dit op grond van het Uitvoeringsbeleid als specifiek beslispunt binnen het ruimtelijk proces voorgelegd aan het dagelijks bestuur of verantwoordelijk bestuurder. Dat is niet aan de orde bij het plan

Buitenveldert, doordat er geen nieuwe bestemmingen mogelijk worden gemaakt zonder een juridisch-planologische procedure waarin de aspecten externe veiligheid nog worden getoetst. Het groepsrisico neemt dus niet toe als gevolg van het plan en het plan is in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid.

6.8.4 Resultaten onderzoek buisleidingen

In de onderstaande paragrafen worden de onderzoeksresultaten voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen beschreven, inclusief een toets aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico.

Een rapport van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) d.d. 24 april 2013 met een overzicht van de diverse risicocontouren in het plangebied is bijgevoegd als bijlage 6.

Hoge druk aardgasleidingen

Er liggen in of nabij het plangebied enkele risicovolle hogedrukaardgasleidingen. Deze risicovolle gasleidingen hebben (met de belemmeringenstrook met een totale breedte van 8-10 meter) de bestemming Leiding-Gas gekregen.

In april 2013 heeft de ODNZKG berekeningen uitgevoerd met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze leidingen.

Voor alle aardgasleidingdelen in het plangebied blijkt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} per jaar, zodat er voor het plan als gevolg van de aanwezigheid van deze leidingen geen beperkingen zijn voor vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten. Het plan voldoet aan de grens- en de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn de afstanden van 100%- en 1%-letaliteit relevant. Binnen de afstand van 100%-letaliteit dragen de aanwezige personen bij aan de hoogte van het groepsrisico en tot de afstand voor 1%-letaliteit zijn altijd de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid relevant in relatie tot de verantwoording van het groepsrisico. Het plangebied vertoont overlap met zowel de contour voor 1%-letaliteit als die voor 100%-letaliteit.

Uit de berekeningen van de ODNZKG blijkt dat voor het “worst case” segment van de aardgasleiding het groepsrisico de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschrijdt. Het groepsrisico neemt niet toe, omdat het plan een beheerkarakter heeft.

Op grond van het Bevb is een volledige verantwoording van het groepsrisico nodig, zie paragraaf “*Verantwoording groepsrisico buisleidingen*”.

Verantwoording groepsrisico buisleidingen

Het huidige en toekomstige groepsrisico

Uit de berekeningen van de ODNZKG blijkt dat voor het “worst case” segment van de aardgasleiding het groepsrisico de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschrijdt. Het plan heeft een beheerkarakter, zodat er geen verandering optreedt ten aanzien van de bestemmingen en daarmee de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de leidingen gelijk blijven.

Bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen

Op basis van het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam worden ruimtelijke maatregelen getroffen. Ongevalsscenario’s bij buisleidingen zijn per definitie snelle scenario’s en deze geven minder mogelijkheden voor mensen om zichzelf in veiligheid te brengen. Nieuwe objecten bedoeld voor beperkt zelfredzame personen (als kinderen, ouderen en minder validen) worden daarom gesitueerd buiten de 100% letaliteitsgrens van de hoge druk aardgasleidingen binnen dit plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat er op deze afstand meer mogelijkheden zijn om mensen in veiligheid te brengen bij een eventueel ongeval. Daarnaast zal er afschermende werking optreden door andere bebouwing en zullen mensen binnen gebouwen beschermd zijn tegen warmtestraling.

Het plan Buitenveldert 2013 maakt de bestemming Wonen en Maatschappelijk mogelijk (in het huidige en nieuwe plan), die gedeeltelijk binnen het 100%-letaliteitsgebied valt. Binnen deze bestemming is de vestiging van objecten die specifiek zijn bedoeld voor beperkt zelfredzame personen uitgesloten. Op dit punt is het plan in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam.

Beheersbaarheid en zelfredzaamheid

Er is een advies gevraagd aan Brandweer Amsterdam-Amstelland voor de zelfredzaamheid van kwetsbare groepen. Zie hiervoor de bijlage bij de toelichting.

Toets aan Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam

Binnen het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot ruimtelijke besluiten nabij hogedruk aardgasleidingen. Deze hebben mogelijk ook gevolgen voor onderhavig plan.

Ten eerste stelt het uitvoeringsbeleid dat langs buisleidingen moet worden gestreefd naar een groepsrisico *lager* dan de oriëntatiewaarde. De afweging voor een eventuele overschrijding van de oriëntatiewaarde moet als specifiek beslispunt aan het dagelijks bestuur ter besluitvorming worden voorgelegd.

In Buitenveldert wordt de oriëntatiewaarde binnen het plangebied overschreden, er is sprake van een groepsrisico aandachtspunt. Op dit punt is het plan niet in overeenstemming met het uitvoeringsbeleid. Echter is de verwachting dat Gasunie door middel van maatregelen het aandachtspunt gaat oplossen. Tevens wordt de overschrijding niet veroorzaakt door het nieuwe bestemmingsplan, maar is er al een overschrijding in de huidige situatie.

Het uitvoeringsbeleid legt beperkingen op aan de vestiging van objecten voor beperkt zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen en minder validen). Ongevalsscenario's bij buisleidingen zijn snelle scenario's die minder mogelijkheden geven voor mensen om zichzelf in veiligheid te brengen. Daarom stelt het uitvoeringsbeleid dat *nieuwe* objecten bedoeld voor beperkt zelfredzame personen gesitueerd moeten worden buiten de 100%-letaliteitsgrens van buisleidingen waardoor aardgas onder hoge druk wordt vervoerd. Uitgangspunt hierbij is dat er op deze afstand meer mogelijkheden zijn om mensen in veiligheid te brengen bij een eventueel ongeval. Daarnaast zal er afschermende werking optreden door andere bebouwing en zullen mensen binnen gebouwen beschermd zijn tegen warmtestraling.
Alleen indien het economisch of maatschappelijk noodzakelijk is en de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid voldoende op orde zijn, kan een object voor beperkt zelfredzame personen worden gesitueerd binnen het 100%-letaliteitsgebied. Deze afweging moet als specifiek beslispunt aan het dagelijks bestuur of verantwoordelijke bestuurder ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het plan Buitenveldert 2013 maakt de bestemming Wonen en Maatschappelijk mogelijk, die gedeeltelijk binnen het 100%-letaliteitsgebied valt. Binnen deze bestemming is de vestiging van objecten die specifiek zijn bedoeld voor beperkt zelfredzame personen uitgesloten. Op dit punt is het plan in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam.

Beperkingen luchthaven Schiphol
Beperkingen bestemming en gebruik
In bijlage 3B van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) zijn op kaart de gebieden aangeduid waar beperkingen gelden als gevolg van de veiligheidsrisico's van het vliegverkeer. In de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van deze beperkingengebieden ten opzichte van het plangebied Buitenveldert weergegeven.



Figuur 12 – Ligging beperkingengebieden LIB (rood en geel gekleurd) t.o.v. Buitenveldert

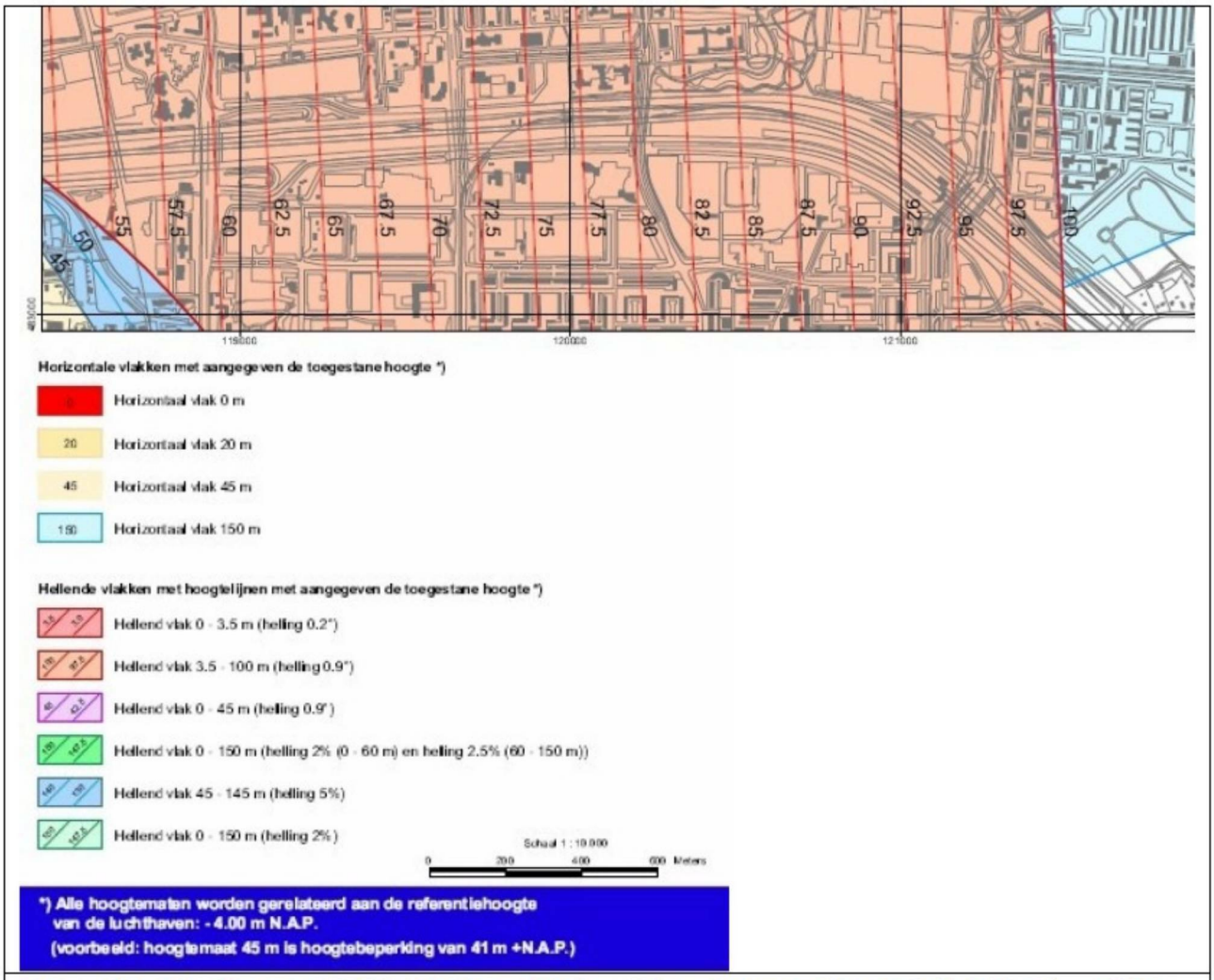
61. Afbeelding: Beperkingen LIB (figuur afkomstig uit Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitenveldert 2013, bijlage bij de toelichting)

Uit deze afbeelding blijkt dat het plangebied Buitenveldert aan de zuidkant wordt overlapt door beperkingengebied 4 (geel gekleurd). In het LIB, artikel 2.2.1, lid 4 en lid 5, staat het volgende over de regels die gelden binnen dit beperkingengebied:
"4. Op de gronden die op de kaarten in bijlage 3B bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
5. Van bestaand gebruik als bedoeld in het eerste tot en met vierde lid, is sprake indien op de datum van inwerkingtreding van dit besluit op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit een bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt."
Bovenstaande betekent dat er in principe geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan binnen de beperkingenzone 4 (geel gekleurd op de kaart in afbeelding 60).
In artikel 2.2.1, lid 7 van het LIB staat hierover echter ook het volgende:
"7. In afwijking van het eerste tot en met vierde lid, zijn daarin bedoelde gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet (Wet Luchtvaart)."

In de nota van toelichting op het LIB wordt deze afwijkingsmogelijkheid nader uitgelegd:
"Op de gronden die in bijlage 3B met nummer 4 zijn aangewezen zijn geen nieuwe woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan. Nieuwe bedrijfsgebouwen of bijvoorbeeld kazernes zijn hier dus wel toegestaan. Ook worden woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen gerespecteerd als sprake is van bestaand gebruik. Van het uit artikel 2.2.1 voortvloeiende verbod voor de daarin bedoelde respectievelijk genoemde typen gebouwen kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de wet. Zo zijn waar het gaat over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen. Daarbij zullen de volgende beleidslijnen worden gehanteerd.
– Bij herbouw van woningen wordt uitgegaan van een vervanging van 1 op 1, dus geen uitbreiding van de woningvoorraad. De vervanging moet elders in het beperkingengebied kunnen worden gerealiseerd op een

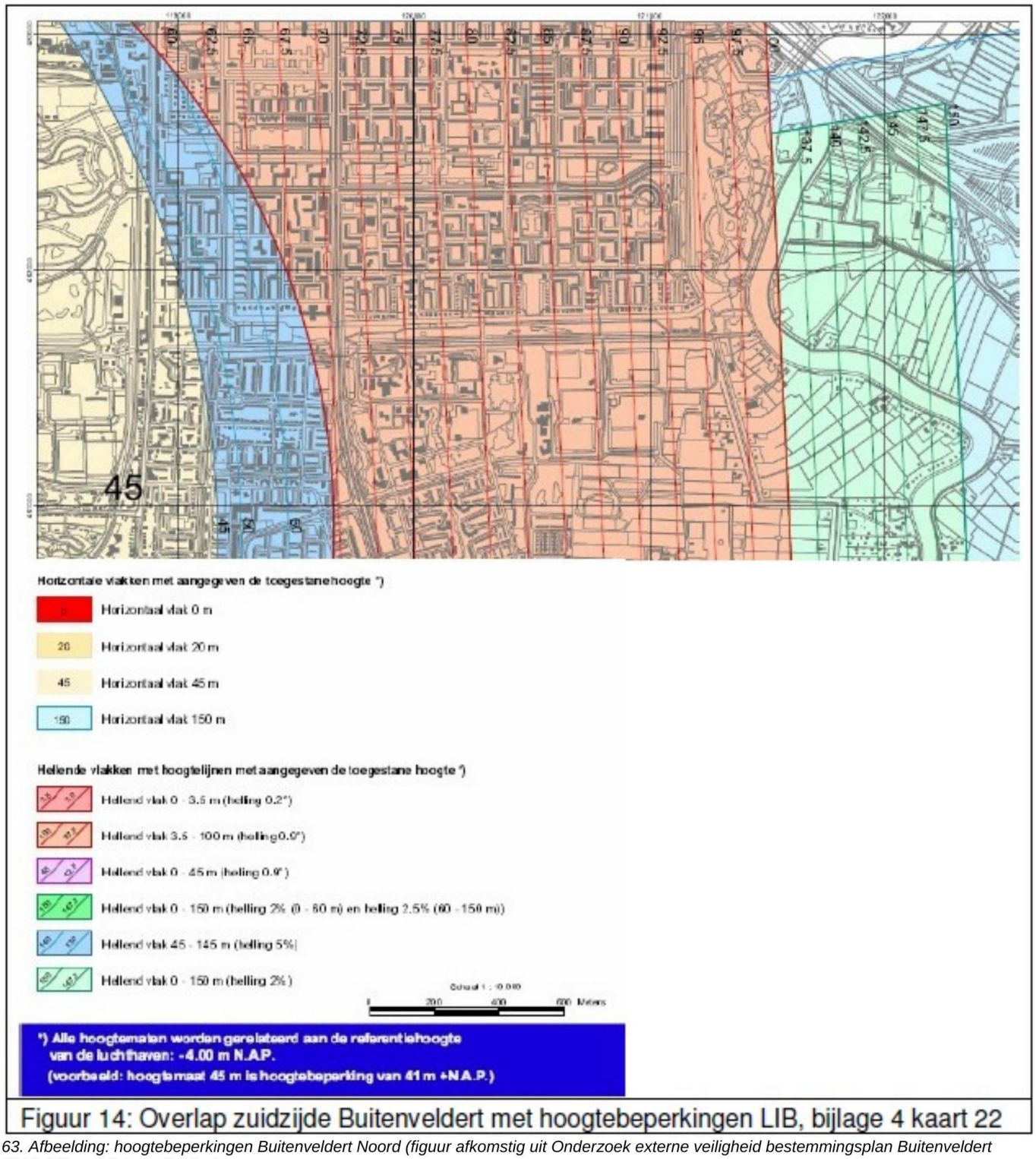
minder milieubelastende plaats. De te vervangen woning moet aan de voorraad worden onttrokken en ter plaatse mag geen andere kwetsbare bestemming worden gerealiseerd.
- Voor een bedrijfswoning moet de noodzaak worden aangetoond.
– Bij de opvulling van open gaten wordt een onderscheid gemaakt tussen open gaten in lintbebouwing en open gaten in stedelijk of dorpsgebied. Wat betreft lintbebouwing wordt een maximum gehanteerd van 3 woningen en bij bestaand stedelijk gebied of dorpskommen een maximum van 25 woningen.
- Bij functiewijzigingen waarbij een in het artikel bedoeld of genoemd gebouw gewijzigd wordt in een ander type bedoeld of genoemd gebouw (bijvoorbeeld de omzetting van een school in appartementen) moet de wenselijkheid worden aangetoond. Deze wenselijkheid kan er bijvoorbeeld in bestaan dat het bestaande gebouw om architectonische of cultuurhistorische redenen behouden moet blijven. Er geldt dan een maximum van 25 woningen of appartementen. Wordt het gebouw gesloopt dan is het gestelde over open gaten van kracht.
– Bij grootschalige herstructurering van stedelijk gebied binnen het beperkingengebied geldt als uitgangspunt dat een verklaring van geen bezwaar kan worden verleend als de herstructurering niet leidt tot een vergroting van de woningvoorraad.
Verzoeken om een verklaring van geen bezwaar die vallen binnen de bovengestelde grenzen, kunnen in beginsel namens de betrokken ministers worden afgehandeld. In andere gevallen is het verlenen van een verklaring van geen bezwaar niet uitgesloten, maar is nadere besluitvorming door de minister van V en W en de minister van VROM vereist."

Hoogtebeperkingen
In het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) zijn ook gebieden aangewezen waarvoor hoogtebeperkingen gelden. Het plangebied Buitenveldert valt binnen deze gebieden. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op deze gronden geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 m N.A.P.



Figuur 13: Overlap noordzijde Buitenveldert met hoogtebeperkingen LIB, bijl. 4 kaart 22

62. Afbeelding: hoogtebeperkingen Buitenveldert Noord (figuur afkomstig uit Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitenveldert 2013, bijlage bij de toelichting)

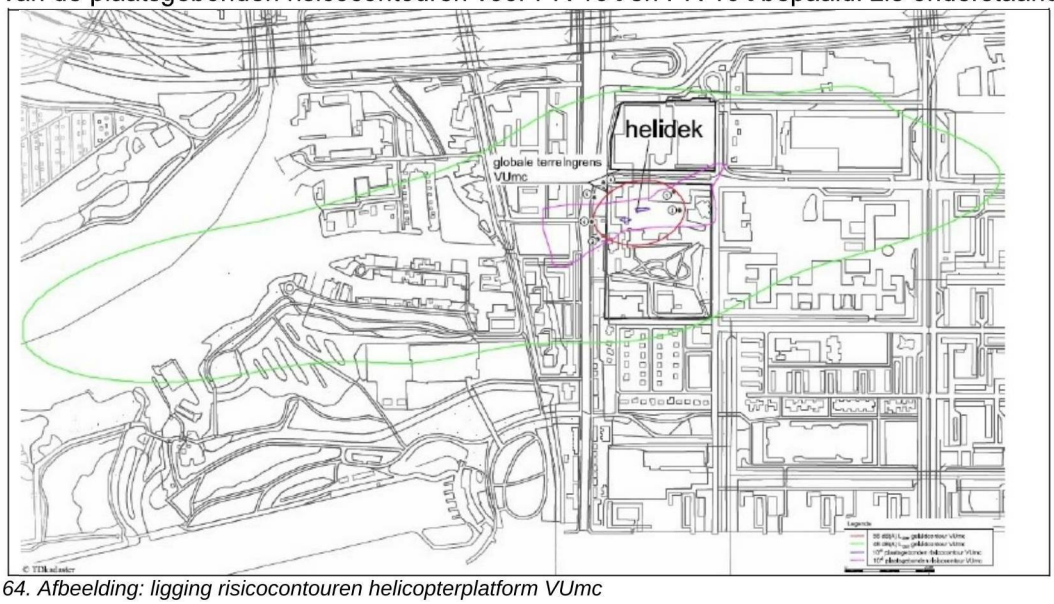


Figuur 14: Overlap zuidzijde Buitenveldert met hoogtebeperkingen LIB, bijlage 4 kaart 22

63. Afbeelding: hoogtebeperkingen Buitenveldert Noord (figuur afkomstig uit Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitenveldert 2013, bijlage bij de toelichting)

Helikopterplatform VUmc

Het plangebied is gelegen nabij het helikopterplatform VUmc. Het bureau Peutz heeft in 2011 reeds de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren voor PR 10^{-5} en PR 10^{-6} bepaald. zie onderstaande figuur.



64. Afbeelding: ligging risicocontouren helicopterplatform VUmc

Uit de afbeelding blijkt dat het plangebied Buitenveldert 2013 geheel buiten de risicocontour van PR 10^{-6} ligt. Deze contour is nog niet middels een Luchthavenbesluit vastgesteld, maar aangezien het plangebied Buitenveldert toch buiten de PR-contour ligt zijn er als gevolg van het helikopterplatform VUmc geen ruimtelijke beperkingen voor het plan.

6.8.5 Resultaten onderzoek overige risicobronnen

Er zijn in het plangebied geen andere risicobronnen met veiligheidsafstanden (zoals windturbines, opslag van vuurwerk en munitie of gasdrukregel- en meetstations) aanwezig.

6.9 Milieueffectrapportage

6.9.1 Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. De m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan.

Een m.e.r. is een uitgebreide procedure, waarbij een uitgebreid onderzoek (MER) naar de milieueffecten (verkeer, geluid, natuur, water, etc.) wordt uitgevoerd. Een m.e.r.-beoordeling is een toets om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waarvoor een m.e.r. nodig is.

In de Besluit m.e.r., die op 1 april 2011 is gewijzigd (zie kader), zijn in de bijlage, onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De voorgenomen activiteit, de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woningen, is niet opgenomen in onderdeel C, wel in onderdeel D onder categorie D 11.2.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of ontwikkeling van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening à het bestemmingsplan

Zou sprake zijn van een "overschrijding" van bovengenoemde drempelwaarden dan is sprake van een m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling valt echter ruim onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'):

- de oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha;
- Het project is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat geen 2.000 of meer woningen.

Conform de gewijzigde Besluit m.e.r. dient, voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd (zie kader) en dient beoordeeld te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
    a. wetlands,
    b. kustgebieden,
    c. berg- en bosgebieden,
    d. reservaten en natuurparken,
    e. gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd,
    f. speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG,
    g. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
    h. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
    i. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
- het grensoverschrijdende karakter van het effect,
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

6.9.2 Aanpak vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:
1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013. zijn door verschillende partijen gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Niet alle onderzoeken zijn relevant voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, omdat het bestemmingsplan een veel groter gebied bestrijkt dan de locatie waarop de omzetting naar wonen mogelijk gemaakt wordt. Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn in ieder geval het verkennend akoestisch onderzoek (Cauberg - Huygen, 2013) en het cultuurhistorisch onderzoek (BMA, 2012) van belang. Watertoets, flora- en faunaonderzoek en archeologisch onderzoek zijn niet van toepassing, omdat het gaat om bestaande bebouwing die slechts aan de binnenzijde wordt gewijzigd en een andere functie krijgt.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt gebruik van de informatie uit bovengenoemde rapporten en onderzoeken. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de onderzoeken zelf, die als bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

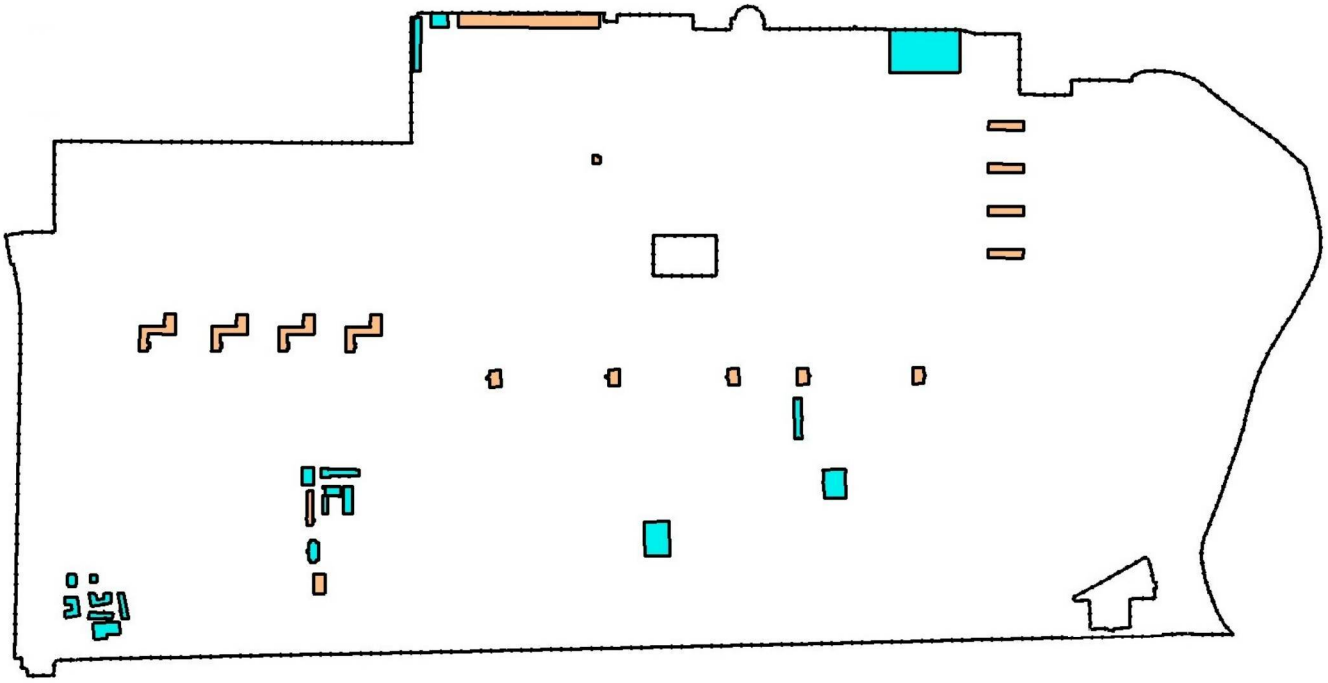
6.9.3 Kenmerken van het project

In het plangebied zijn twee bestemmingen toegewezen aan gebouwen waarin een omzetting naar de bestemming Wonen middels een wijzigingsbevoegdheid gefaciliteerd kunnen worden. Deze betreffen Gemengd – 1 (woongebouwen langs hoofdassen) en Gemengd – 6 (kantorenlocaties). In beide bestemmingen is het niet toegestaan om in (delen van) de gebouwen met deze bestemming woningen te realiseren. Het aantal woningen dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd mag worden, ten opzichte van het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan, bedraagt 1500. Er zijn geen maxima gegeven aan het oppervlakte van de woningen, of het aantal woningen per individueel gebouw.

De woningen kunnen slechts binnen de bestaande bebouwingscontouren gerealiseerd worden. Bebouwingshoogte, bebouwingsdichtheid kan dan ook niet gewijzigd worden binnen de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid. De omgeving van de gebouwen blijft gelijk.

6.9.4 Plaats van het project

De gebouwen die kunnen worden omgevormd tot woningen zijn gelegen langs de hoofdassen De Boelelaan, Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard, of in gebieden waar kantoorgebouwen geconcentreerd zijn zoals De KLencke, De Cuserpark en achter winkelcentrum Rooswijck. Afbeelding 63 geeft het gebied aan waarvoor de bestemmingen Gemengd – 1 (oranje) en Gemengd – 6 (blauw) gelden.



65. Afbeelding. Globale ligging van het gebied waarvan de bestemming gewijzigd kan worden.

De gebouwen bestaan reeds in de huidige situatie. Het plangebied is in de provinciale structuurvisie aangewezen als bebouwd gebied.

6.9.5 Kenmerken van potentiële effecten

Ten aanzien van bijvoorbeeld verkeer en geluid wordt de omzetting van de woningen gezien als worst case. Voor zover het cultuurhistorische en archeologische waarden betreft wordt bekeken in hoeverre de omzetting van gebouwen leidt tot andere conclusies met betrekking tot de potentiële effecten.



66. Aanzicht De Cuserpark (Bron: www.cuserpark.nl)



67. Afbeelding: Deel van De Klencke (achterzijde)

Verkeer

De gebouwen zijn op dit moment in gebruik als kantoorruimten. Dit betekent dat in de huidige situatie de gebouwen reeds een verkeersaantrekkende werking hebben. Door de omzetting naar wonen komt hierin (vrijwel) geen verandering. Voldoen aan het parkeerbeleid van het Stadsdeel is randvoorwaarde om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken. In dit beleid is bepaald dat (bij het realiseren van nieuwe functies) aan de eigen parkeerbehoefte moet worden voldaan binnen het eigen terrein. De panden die in aanmerking komen voor de functiewijziging zijn reeds voorzien van parkeergelegenheden. Uitgangspunt is dan ook dat deze parkeergelegenheden ook gebruikt worden bij de omzetting van de gebouwen naar woningen.

Aangezien de parkeergelegenheid leidend is, zal ook het aantal motorvoertuigbewegingen niet (in grote mate) toenemen. Daarmee voldoet de huidige infrastructuur en neemt de verkeersaantrekkende beweging niet of nauwelijks toe.

Geluid

In verband met deze ruimtelijke procedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid afkomstig van verkeer op omliggende wegen en de nabijgelegen spoorlijn. Voor het wegverkeer zijn de verkeerscijfers gebruikt van de dienst Infrastructuur Verkeer & Vervoer van de gemeente Amsterdam. Deze zijn input geweest voor het akoestische onderzoek dat door Cauberg-Huygen is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. De uitgangspunten en rekenmethode zijn in de rapportage nader toegelegd. De rapportage is een bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de omzetting van kantoorgebouwen naar woningen. In de huidige situatie is slechts een beperkt aantal geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied aanwezig. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geprognosticeerde akoestische situatie in het plangebied ten gevolge van wegverkeer niet optimaal is. Het gebied ondervindt een hoge akoestische belasting. Er wordt vanuit gegaan dat er geen verschil is tussen de situatie met en de situatie zonder het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. De verkeersaantrekkende werking kan namelijk, zoals onder Verkeer al beschreven, gelijk gesteld worden voor de situatie dat kantoren aanwezig zijn en de situatie dat woningen worden gerealiseerd. De akoestische situatie in 2024 is dusdanig dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai bij vrijwel alle omzettingslocaties worden overschreden. Tevens wordt op diverse plaatsen de maximaal te verlenen ontheffingswaarden van 63 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. In het bestemmingsplan wordt voor de gevels waarop dit betrekking heeft de aanduiding opgenomen dat een dove gevel gerealiseerd moet worden.

Als gevolg van de planontwikkeling treden geen belangrijke nadelige gevolgen op, omdat ervan uitgegaan kan worden dat geen extra verkeer wordt gegenereerd door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Door middel van het toepassen van dove gevels worden de gebouwen zodanig aangepast dat voldaan kan worden aan de eisen ten aanzien van de akoestiek.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 6.7 is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan met de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting naar woningen niet in betekende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onder het kopje Verkeer is reeds toegelicht dat geen extra verkeersaantrekkende werking wordt verwacht. Daarmee behoeft geen rekening gehouden te worden met meer uitstoot van verontreinigende stoffen door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

De conclusie van het onderzoek is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van woningen in de gebouwen.

Externe Veiligheid

Het bestemmingsplan biedt geen kaders voor het realiseren van risicovolle inrichtingen. Ook leidt het plan niet tot verandering van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek ten behoeve van externe veiligheid is echter gebleken dat zich in en in de buurt van het bestemmingsplangebied enkele risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid bevinden:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de Ringweg A10;

2. hogedruk aardgasleidingen.

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de Ringweg A10 geldt dat het plaatsgebonden risico geen rol speelt, omdat de 10-6 contour van de weg gelegen is op de rand van de weg. Ten behoeve van het groepsrisico geldt dat alle gebouwen die met een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden omgezet naar wonen zich buiten de risicogebieden bevinden.

Voor alle aardgasleidingdelen in het plangebied blijkt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} per jaar, zodat er voor het plan als gevolg van de aanwezigheid van deze leidingen geen beperkingen zijn voor vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten. Het plan voldoet aan de grens- en de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn de afstanden van 100%- en 1%-letaliteit relevant. Binnen de afstand van 100%-letaliteit dragen de aanwezige personen bij aan de hoogte van het groepsrisico en tot de afstand voor 1%-letaliteit zijn altijd de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid relevant in relatie tot de verantwoording van het groepsrisico. Het plangebied vertoont overlap met zowel de contour voor 1%-letaliteit als die voor 100%-letaliteit.

Het plan Buitenveldert maakt de bestemming Wonen (al da niet na wijzigen van het bestemmingsplan) en Maatschappelijk mogelijk (in het huidige en nieuwe plan), die gedeeltelijk binnen het 100%-letaliteitsgebied valt. Binnen deze bestemming is de vestiging van objecten die specifiek zijn bedoeld voor beperkt zelfredzame personen uitgesloten. Op dit punt is het plan in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam.

Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Bodem

De bodemkwaliteit van (vrijwel) het gehele plangebied is onderzocht.



67. Afbeelding: Zonekaart behorende bij de Nota Bodembeheer

Voor alle locaties waar de wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden, geldt een zone 1 typering. De nota Bodembeheer van de gemeente Amsterdam zegt hierover: "*De Amsterdamse maximale waarden gelden niet voor de naoorlogse wijken van Amsterdam en het havengebied Westpoort. De grond in dit gebied (bijna 50% van Amsterdam) is schoon en geschikt om overal zonder onderzoek te hergebruiken. Daarom stelt DMB zich als doel deze grond schoon te houden en is voor dit gebied (gedefinieerd als zone 1) geen gebiedsspecifiek beleid ontwikkeld. Grond die toegepast wordt in dit gebied moet schoon zijn, ongeacht de bodemfunctie*".

De bodemsituatie vormt geen belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Water

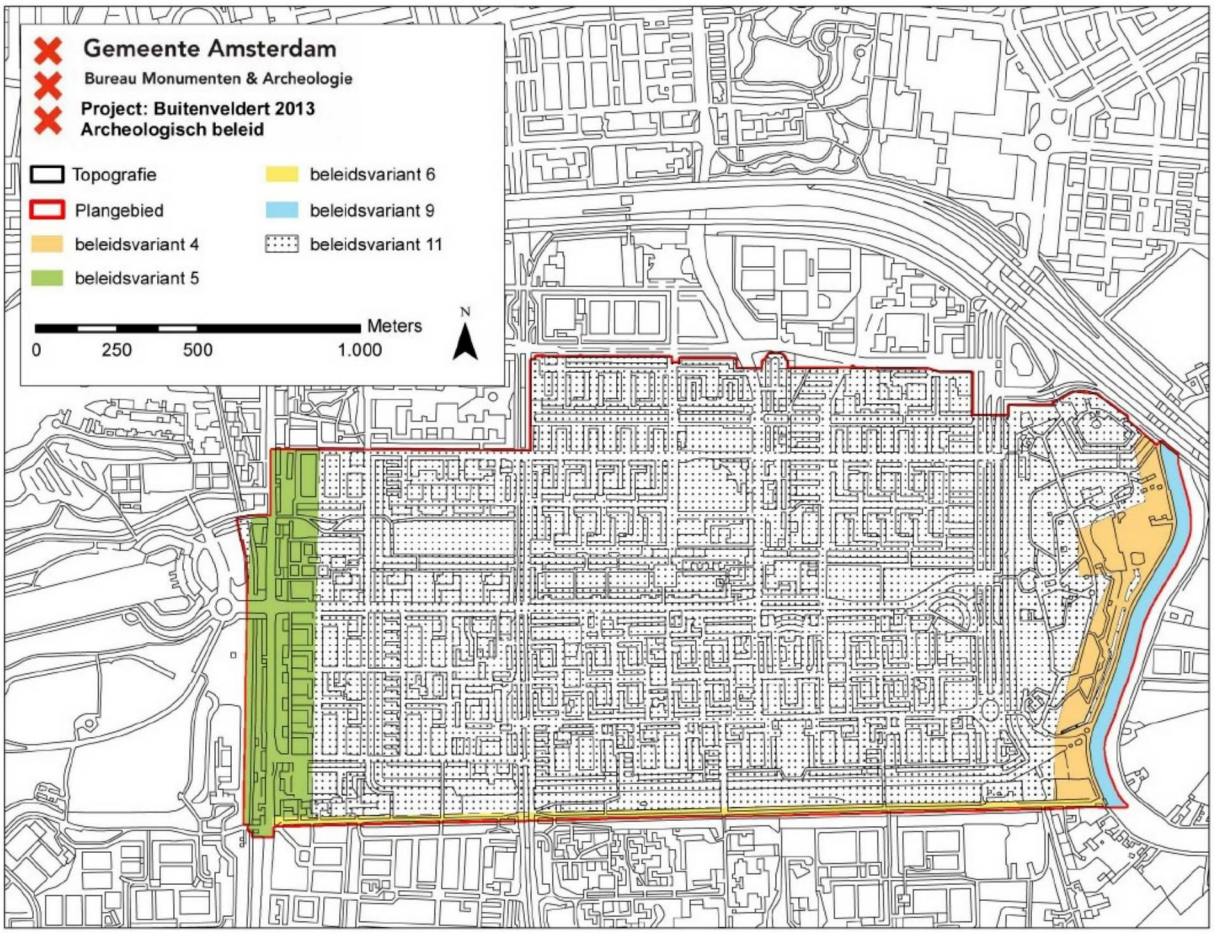
Met betrekking tot water wordt gekeken naar de waterkeringen en het toevoegen van verhard oppervlak of verdwijnen van bestaand oppervlaktewater. Er is een secundaire waterkering aanwezig in het bestemmingsplangebied, langs de Amstel. De locaties waar de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, liggen allemaal buiten de waterkering en de daarbij behorende beschermingszones.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid blijven de bestaande bouwvlakken gehandhaafd. Aangezien de bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing gelegd zijn, vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Tevens wordt geen bestaand water gedempt voor eventuele bouwactiviteiten. Er is dan ook geen sprake van een plicht voor compensatie met extra oppervlakte water. Ten aanzien van afvalwater wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioleringssysteem. Effecten ten aanzien van waterkeringen en oppervlakte water zijn niet te verwachten.

Archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door het Bureau Monumenten en Archeologie van

Amsterdam een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is alleen de bewoningszone langs de Amstelveenseweg relevant (zie afbeelding 68). Voor het overige is aangegeven dat geen archeologische resten verwacht worden.



68. Afbeelding: beleidskaart archeologie

De archeologische beleidskaart, gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart, geeft aan dat voor de bewoningszone langs de Amstelveenseweg (waar een locatie in aanmerking komt voor de omzetting naar wonen) een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een planomvang vanaf 500 m^2 en een diepte vanaf 2 meter. De bestaande bebouwing is hierbij overigens buiten de onderzoeksplicht gehouden.

Bovendien is het archeologische beleid in het bestemmingsplan geborgd door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Aangezien bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de begrenzing van de bestaande bouwvlakken gehandhaafd blijft, bestaan geen knelpunten vanuit archeologie. Eventueel is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij wijziging van de bebouwing. Dit is echter niet het uitgangspunt van de wijzigingsbevoegdheid en kan hiermee buiten beschouwing gelaten worden.

Overige cultuurhistorie

De overige cultuurhistorische waarden zijn eveneens onderzocht door het Bureau Monumenten en Archeologie van Amsterdam. Voor een deel van het plangebied zijn waarderingskaarten opgesteld, waarin de stedenbouwkundige kwaliteit van gebouwen en bouwblokken is aangegeven. In en om dit gebied is wel een aantal gebouwen met een architectonische of stedenbouwkundige waarde beschreven in het cultuurhistorische onderzoek.

In het cultuurhistorische onderzoek is aangegeven dat voor Betekenisvolle bebouwing, sloop in het bijzonder voorkomen zou moeten worden. Dit is gerealiseerd door de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

Aangezien de bestaande bouwvlakken blijven bestaan bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, is een aantasting van de cultuurhistorische waarden niet te verwachten. De dubbelbestemming zorgt er daarnaast voor dat eventuele aantasting van de cultuurhistorische waarden door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld kan worden.

6.9.6 Conclusie

Toetsing van onderhavig plan aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn leidt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling per saldo geen of weinig milieugevolgen zal hebben die niet zijn te voorkomen of te mitigeren. Daarom is voor het betreffende bestemmingsplan geen verdere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 7 Toelichting juridische regeling

7. 1 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen etc. Daar waar mogelijk wordt wel vooruitgelopen op de SVBP2012 en Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Met name in de begrippen is dit terug te vinden.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels omvat twee artikelen; één artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en één artikel, dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels volgt per artikel in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte enz.;
- een afwijkingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur met betrekking tot de bouwregels;
- specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
  een afwijkingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur met betrekking tot de gebruiksregels;
- de mogelijkheid voor het dagelijks bestuur om het bestemmingsplan te wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat regels betrekking hebbende op:

- een artikel waar de anti-dubbeltelregel in verwoord staan;
- algemene bouwregels, die het mogelijk maken voor ondergeschikte gebouwdelen bouw- en bestemmingsgrenzen te overschrijden. Voorts wordt hierin geregeld dat stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, op en enkel onderwerp na, buiten toepassing worden verklaard. Tenslotte is bepaald dat bestaande, legale bebouwing is toegestaan voor zover de overige regels van het bestemmingsplan daar niet reeds toe leiden;
- algemene aanduidingsregels: hierbij gaat het om aanduidingen die bestemmingsoverschrijdend zijn, omdat deze een gebiedsgebonden karakter hebben. De regels binnen deze aanduidingsregels gelden naast de regels uit de bestemming waarin de gebiedsaanduiding voorkomt;
- algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Ook is het op grond van de bepaling mogelijk nutsgebouwen met een nader omschreven maatvoering op te richten;
- algemene regels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In dit artikel wordt ook nader geregeld welk soort bedrijven is toegestaan binnen de bestemmingen;
- algemene wijzigingsregels van het dagelijks bestuur: deze bepaling maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur kleine wijzigingen kunnen aanbrengen in o.a. de bestemmingsgrenzen;
- de procedurebepalingen voor de diverse wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevat regels betrekking hebbende op:

- overgangsrecht ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels.
- overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven; indien het gebruik van de grond en opstallen van eigenaar veranderd mag de afwijking niet gehandhaafd worden;
- de slotregel.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per artikel uiteengezet op welke wijze de visie op het gebied, het beleid en de regelgeving is vertaald in de regels.

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale taalgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden.

Artikel 3 Bedrijf – afsluiter
Op verzoek van de Gasunie is een aparte bestemming toegekend aan de gasafsluiter op de hoek Kalfjeslaan – Buitenveldertselaan, ter bescherming van de aanwezige nutsvoorziening.

Artikel 4 Bedrijf – gemeentewerf
Er bevinden zich twee (solitaire) bedrijfsgebouwen in het plangebied. Het betreffen het benzinestation langs de Europaboulevard en de stadsdeelwerf op de Van Heenvlietlaan. Deze beide bedrijven krijgen een specifieke bestemming. Dit bedrijf heeft een specifieke bestemming gekregen vanwege de grootschaligheid van het bedrijf en de ligging in het groen. Een specifieke bestemming sluit ten opzichte van een algemene “bedrijfbestemming” de vestiging van ander bedrijven in het bedrijfsgebouw uit. Zodoende kan verzekerd worden dat er geen bedrijf komt dat hinder kan veroorzaken voor nabij gelegen woningen, danwel voor het Gijsbrecht van Aemstelpark, waarin de werf is gelegen.

Het bestaande gebouw is met een bouwvlak ingetekend, buiten het bouwvlak mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Nieuwe bouwwerken (geen gebouwen zijn) zijn gebonden aan maximale afmetingen.

Artikel 5 Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG
Het benzinestation krijgt een specifieke bestemming vanwege de omstandigheid dat de locatie zich niet leent voor een ander gebouw dan het benzinestation. Een omzetting naar een ander bedrijf ligt niet voor de hand, waarbij ook afgevraagd kan worden of dit wenselijk zou zijn. Mocht in de toekomst het benzinestation niet langer in gebruik worden genomen, dan zal voor ieder ander gebruik een procedure doorlopen moeten worden. In het kader van die procedure kan dan een goede afweging gemaakt worden welk bedrijf wel op deze locatie zou kunnen.

Het benzinestation verkoopt geen LPG. De verkoop van LPG wordt expliciet uitgesloten, zodat de veiligheid van omwonenden niet in het geding kan komen.

Het bestaande gebouw is met een bouwvlak in de verbeelding ingetekend, buiten het bouwvlak mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Nieuwe bouwwerken (geen gebouwen zijn) zijn gebonden aan maximale afmetingen. Ook de overkapping is nauwkeurig ingetekend.

Artikel 6 Centrum
De gronden waaraan deze bestemming is toegekend, betreft het winkelcentrum Gelderlandplein. De bestemming Centrum is gekozen voor de aparte status die het Gelderlandplein heeft binnen Buitenveldert. De aanwezige woonbebouwing (in de woontoren l’Étoile en langs de Van Leijenberghlaan en Loowaard) is in deze bestemming opgenomen, omdat deze na uitbreiding van het winkelcentrum één geheel zullen vormen.

In de bestemming Centrum is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten op grond van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001, in combinatie met het ontwikkelplan dat door deelraad in december 2012 is vastgesteld en met de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding. Dit heeft geresulteerd in een bestemming waar grote detailhandelsvestigingen zijn toegestaan (waarvan maximaal 7.000 m^2 supermarkten), een verruiming van horeca mogelijk is (maximaal 3.000 m^2) en een hotel in het gebouw De Veldert is opgenomen. De maximale bouwhoogte is nu 12 meter en daar waar thans nog een plein aanwezig is, is nu bebouwing geprojecteerd.

De overkappingen die de entrees markeren zijn aangeduid op de verbeelding. Ook de lichtkoepel in het midden van het centrum is opgenomen in de verbeelding en regels.

Artikel 7 Gemengd - 1 (woongebouwen langs hoofdassen)
In het gebied komen flatgebouwen met woningen voor, waarin zich met name kantoorfuncties hebben gevestigd, met daarboven woningen; de zogenaamde woongebouwen langs hoofdassen. Het is gewenst dat het aantal kantoorfuncties op den duur minder wordt en er meer buurtondersteunende functies zich gaan vestigen. De flatgebouwen staan meestal los van elkaar in een groene omgeving, op enige afstand van de wat meer homogene woonbebouwing. Het zijn daarmee geen gebouwen die onderdeel uitmaken van een duidelijke voorzieningenstructuur met een daarbij behorende routing. Met andere woorden: de in deze gebouwen aanwezige voorzieningen dienen solitair te kunnen functioneren en niet afhankelijk zijn van de aantrekkingskracht van andere daar aanwezige functies. Om de vestigingsmogelijkheden van andere functies te kunnen vergroten, wordt er een breed scala aan gebruiksmogelijkheden geboden. Zo is in deze panden, daar waar niet gewoond wordt, detailhandel, dienstverlening, kantoor en lichte bedrijvigheid toegestaan. Zelfstandige horeca wordt niet toegestaan, uitbreiding daarvan is tevens niet voorzien in dit bestemmingsplan. Het feit dat er dan meerdere verschillende functies in één gebouw zijn gevestigd, is ook een basis voor een Gemengd-bestemming te geven. Zodoende kan gewaarborgd worden dat alle functies blijven toegestaan in het pand, maar dat er in de plint functies met elkaar uitgewisseld kunnen worden. Nieuwe woningen worden in de plint hier niet toegestaan, alleen het gebruik dat reeds aanwezig is. Vaak betreft dit een behoud van de bestaande planologische rechten uit het vorige bestemmingsplan. Bijkomend voordeel is dat bij iedere omzetting van het gebruik op hoger gelegen bouwlagen bekeken worden of de nieuwe functie zich verhoudt met de wet- en regelgeving en de eventuele nadelige gevolgen op de nabijgelegen woningen tot een minimum kan worden beperkt.

Alle panden met een Gemengd – 1 bestemming zijn met een bouwvlak ingetekend op de verbeelding, buiten deze bouwvlakken zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, mits voldaan wordt aan de maximale afmetingen.

Bij een aantal gebouwen is er sprake van een overkapping of onderdoorgang. Overkappingen betreffen vaak over de straat uitkragende paar bouwlagen, die meestal in gebruik worden genomen door niet-woonfuncties. Onderdoorgangen zijn vooral te vinden bij de kantorenlocaties ten noorden van de Van Nijenrodeweg.
Indien op grond van deze regels nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan (zoals scholen, ziekenhuizen, woningen) dan dient het bestemmingsplan rekening te houden met de bepalingen vanuit de Wet geluidhinder. Deze geeft aan wat de voorkeursgrenswaarde voor geluid is voor nieuwe geluidgevoelige functies. Indien deze waarde wordt overschreden, dan dient tezamen met het bestemmingsplan een besluit voor het toestaan van hogere grenswaarden voor geluid op de betreffende adressen genomen te worden. De adressen waarvoor dit is gedaan, zijn als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Op het moment dat het geluid op de gevels te hoog wordt om ter plekke nog te kunnen spreken van een aanvaardbare geluidsbelasting, kan geen hogere grenswaarden meer verleend worden. Indien in een dergelijk geval een nieuwe geluidsgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient deze van een dove gevel te worden voorzien. Een dove gevel is een gevel waarbij de geluidsreductie dermate groot is, dat er sprake kan zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting binnen het pand. De adressen waarvoor dit het geval is, zijn eveneens als bijlage opgenomen bij de regels. Ook is op deze panden een bouwaanduiding ingetekend op de verbeelding, aan de zijde(n) van het pand waar de dove gevel gerealiseerd dient te worden. Voorwaarde hierbij is dat ten minste één zijde van het pand een stille zijde betreft (waar de geluidsbelasting op de gevel lager is dan de voorkeursgrenswaarde vanuit de Wet geluidhinder).
De lijsten met adressen waarvoor een hogere grenswaarde verleend kan worden, danwel een dove gevel gerealiseerd dient te worden berekende geluidsbelasting komen voort uit het akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is in het kader van dit bestemmingsplan. In dit akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van panden berekend, met een prognose van minstens 10 jaar. Het kan zijn dat de werkelijke geluidsbelasting lager is/wordt dan de berekende geluidsbelasting. Voor de gevallen dat aangetoond kan worden dat de werkelijke geluidsbelasting lager ligt dan aanvankelijk is berekend, is een afwijking opgenomen die de eis tot het realiseren van een dove gevel laat vervallen. In het geval dat dit aangetoond wordt, dient nog wel altijd een hogere grenswaarde te zijn verleend op grond van de Wet geluidhinder. Om te voorkomen dat de afwijking zinledig wordt omdat er alsnog een hogere grenswaarde verleend dient te worden, zijn voor alle adressen waar een dove gevel gerealiseerd dient te worden bij de vestiging van een nieuwe geluidgevoelige functie, tevens de maximale hogere grenswaarde verleend. De regels zijn wel zodanig vormgegeven, dat eerst aangetoond moet worden dat de werkelijke geluidsbelasting gelijk of lager is dan de verleende maximale hogere grenswaarde, voordat de eis tot het realiseren van een dove gevel via een afwijking van het bestemmingsplan komt te vervallen.

De functies die in een bestemming zijn toegestaan, mogen over het hele bestemmingsvlak gerealiseerd worden, binnen of buiten het bouwvlak.

In de Gemengd-bestemmingen komen telkens dezelfde regelingen terug. De verschillen tussen de te onderscheiden Gemengd-bestemmingen zijn voornamelijk te vinden in de bestemmingsomschrijving (welke

functies kunnen bij recht met elkaar uitgewisseld worden). De regels ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, het aan maximale maten binden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het realiseren van geluidsgevoelige functies komen telkens terug. Deze zullen dan ook niet verder besproken worden bij de komende artikelen, tenzij er een andere regeling geldt in dat specifieke geval.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het eenvoudig omzetten van een deel van het pand naar hotel. Dit gaat aan de hand van het toekennen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – hotel' op de verbeelding. In de bestemmingsomschrijving is alvast een voorschot genomen op deze wijziging, doordat is aangegeven dat hotels uitsluitend zijn toegestaan, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – hotel'. Er is tevens aangegeven dat het hotel alleen op de 1e, 2e en 3e bouwlaag mag (en dan ook niet ten koste mag gaan van woningen. Bij de inwerkingtreding van het onderhavig bestemmingsplan staat deze aanduiding nog niet op de verbeelding bij panden die de bestemming Gemengd – 1 hebben.

Artikel 8 Gemengd – 2 (Rooswijck)
De panden die de bestemming Gemengd – 2 hebben gekregen, betreffen de panden in en nabij winkelcentrum Rooswijck. In dit gebied dient zoveel mogelijk de detailhandelstructuur intact te blijven en dient omzetting naar functies die dit karakter kunnen verstoren, voorkomen te worden. Alleen detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening worden toegestaan, afwijkende reeds aanwezige functies worden met een aanduiding aangegeven.

In sommige gevallen zijn er geen woningen op de bovengelegen verdiepingen aanwezig, maar een niet-woonfunctie. Deze hoeft niet dezelfde functie te betreffen die tevens in de plint aanwezig is. Omdat het wenselijk is om in de plint in ieder geval detailhandel te kunnen behouden, wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen de functie in de plint en de daarboven gelegen niet-woonfunctie. Deze laatste wordt met een aanduiding aangegeven, waarbij geregeld is dat deze functie mag blijven, maar niet bij recht omgezet mag worden naar een andere functie. Dit betekent dat het stadsdeel bij een mogelijk gewenste omzetting van het gebruik kan oordelen of de nieuwe functie op deze plaats past of niet.

Binnen de bestemming Gemengd – 2 zijn op grond van het Horecabeleid Zuid 2011 nog twee extra horecavestigingen in categorie 4B toegestaan bij Rooswijck. Deze zijn is op grond van het Horecabeleid overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 9 Gemengd - 3 (buurtvoorzieningen)
Binnen Buitenveldert zijn een aantal straten en pleinen aanwezig die een buurtverzorgend karakter hebben. De voorzieningenmix binnen deze straten en pleinen is zeer waardevol. Binnen deze bestemming worden dan ook alleen functies in de plint toegelaten, die dit buurtverzorgende karakter behouden en beschermen. Het gaat om kleinschalige detailhandel, lichte ambachtelijke bedrijvigheid en consumentverzorgende dienstverlening. Andere functies die reeds aanwezig zijn, worden aangeduid op de verbeelding.

Een belangrijk middel om te sturen op kleinschaligheid, is het maximeren van de vestigingsgrootte. Er wordt een maximum oppervlak gegeven voor detailhandel van 500m^2, voor consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf is het maximum gesteld op 300m^2. Indien er vestigingen aanwezig zijn, die groter zijn dan 500m^2 resp. 300m^2, dan blijven deze toegestaan. Binnen alle bij recht toegestane functies mag ondersteunende horeca komen tot 30% van het netto vloeroppervlak van de betreffende vestiging met een maximum van 30m^2.

Langs de A.J. Ernststraat wordt in het Horecabeleid Zuid 2011 mogelijkheden gezien om het bestaande (zelfstandige) horeca-aanbod uit te breiden. Er zijn vijf straatwanden aangewezen waar deze uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Als recht is het mogelijk om 15% van de straatwand door horeca in te laten nemen, met inachtneming van de bestaande horeca. Het gaat om de gebouwen A.J. Ernststraat nrs. 183 - 197, 601, 663 - 665B, 667, 729 - 735A, 797, 865 – 867, Wijenburg 90A en Valkhof 90A.

Artikel 10 Gemengd - 4 (maatschappelijk en wonen)
Er zijn slechts een klein aantal panden in het plangebied, waar sprake is van een maatschappelijke voorziening op de lager gelegen bouwlagen, met daarboven woningen. Om deze maatschappelijke functies optimaal te kunnen beschermen tegen een omzetting naar een sterkere commerciële functie, wordt binnen de eerste bouwlaag (en daaronder) van deze panden niets anders toegestaan dan maatschappelijke dienstverlening. Daar waar een afwijkende functie aanwezig is, wordt deze met een aanduiding aangegeven.

Artikel 11 Gemengd - 5 (Locatie Bruynzeel)
De locatie Bruynzeel bevindt zich op Buitenveldertselaan 78 – 84. Op deze locatie kan mogelijk herontwikkeling plaatsvinden van het huidige gebouw met het garagebedrijf, keukenshowroom, kapper en zorgwinkel naar een multifunctioneel gebouw met woningen. De kaders van deze herontwikkeling worden gevormd door de planologische rechten uit bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Deze rechten zijn overgenomen in de

bestemming Gemengd – 5. Er is een aparte bestemming in het leven geroepen, omdat de planologische mogelijkheden uit het vorige plan lastig onder te brengen waren in één van de andere Gemengd-bestemmingen.

Artikel 12 Gemengd – 6 (Kantorenlocaties)
In de gebouwen binnen het plangebied waar nu voornamelijk kantoren aanwezig zijn, wordt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voorgesteld. Deze zijn in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 beperkt geweest tot kantoren en maatschappelijke diensverlening. Deze functies blijven toegestaan, maar mogen nu ook (deels) vervangen worden door lichte bedrijvigheid en consumentverzorgende en/of zakelijke dienstverlening. Er worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de omzetting naar wonen of hotel.

Artikel 13 Groen
Alle groenvoorzieningen binnen het plangebied die onderdeel uitmaken van een bepaalde structuur, hebben de bestemming Groen gekregen. Dit kunnen kleine stukjes groen zijn, die op zichzelf staand weinig waarde kunnen hebben, maar wel binnen een terugkerend ritme tussen de stedenbouwkundige stempels zijn geplaatst. Vooral de groene hoven tussen gebouwen binnen een hakenverkaveling, hebben een belangrijke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde, die tot op heden niet beschermend was geregeld. De belangrijkere zelfstandige (hoofd)groenstructuren hebben net als in het vorige bestemmingsplan een groenbestemming gekregen.
Binnen de groenbestemming is alleen toegestaan wat reeds aanwezig is: binnen het Amstelpark zijn meerdere horecavestigingen aanwezig, een kinderboerderij, een midgetgolfbaan, een werf van het stadsdeel, enkele culturele voorzieningen, een enkele detailhandelsvestiging en er rijdt een treintje met bijbehorende gebouwtjes. Ook de museumspoorlijn in het westen van het plangebied is opgenomen in deze bestemming.

Op grond van het Evenementenbeleid Zuid 2011 is eveneens een deel van het Amstelpark aangewezen als evenemententerrein. Hier mogen 10 dagen per jaar middelzware evenementen gehouden worden, lichte evenementen zijn onbeperkt toegestaan. De evenementen dienen een rustig karakter te hebben en het maximum aantal bezoekers bedraagt 4500 per dag.

Binnen deze bestemming zijn nieuwe gebouwen niet toegestaan, ter bescherming van het aanwezige groen (met uitzondering van nutsvoorzieningen).

Artikel 14 Horeca
Binnen deze bestemming zijn solitaire horecavestigingen en hotels ondergebracht. Deze bestemming laat niets meer toe, dan reeds aanwezig. Wel mag in hotel de eerste bouwlaag, kelder en/of souterrain gebruikt worden ten behoeve van horeca van categorie 4. Dit hoeft niet een bij het hotel horende horecavestiging te zijn.

De gebouwen zijn weergegeven met een bouwvlak, buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden. Een omzetting naar een andere functie is eveneens niet toegestaan, het gaat doorgaans om grote gebouwen, waarbij een omzetting van het gebruik eerst beoordeeld dient te worden op ruimtelijke inpasbaarheid.

Artikel 15 Maatschappelijk
Gebouwen die in het plangebied geheel in gebruik worden genomen door maatschappelijke voorzieningen, hebben een overeenkomstige bestemming gekregen. Deze bestemming laat geen andere functies toe, met uitzondering van ondersteunende horeca (20% van het netto vloeroppervlak).

In het verleden is vaak gebleken dat maatschappelijke voorzieningen een toenemende of veranderende ruimtebehoefte kunnen hebben. Met namen bij scholen wordt uitgebreid, of wordt de vormgeving (en daarmee de indeling) van het gebouw gewijzigd. Indien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande bebouwing middels een bouwvlak op de verbeelding, dan wordt het uitbreiden, verplaatsen en anders vormgeven van schoolgebouwen alleen mogelijk met een lange planologische procedure. In het vorige bestemmingsplan werd gewerkt met maximale bebouwingspercentages in een bestemmingsvlak. Deze systematiek wordt in dit plan weer opgenomen, om zoveel mogelijk speling te kunnen behouden ten aanzien van de positionering van gebouwen en het behoud van mogelijk bouwrecht (als het aanwezige gebouw nog niet het maximum bebouwingspercentage vanuit het vorige plan heeft benut).

Voor fietsenstallingen en bergingen wordt een uitzondering gemaakt op het maximum bebouwingspercentage (indien dit lager is dan 100%). Zo kan in de situatie dat een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening reeds alle bouwrechten van het maximum bebouwingspercentage benut, op het overgebleven deel van het bestemmingsvlak een fietsenstalling en/of berging gebouwd worden. Dit mag dan maximaal 30% van de overgebleven onbebouwde grond beslaan, om te voorkomen dat het bestemmingsvlak alsnog geheel dichtgebouwd wordt en de stalling/berging een ondergeschikte ruimtelijke uitstraling te laten hebben ten opzichte van het hoofdgebouw.

Artikel 16 Sport
Tennispark Buitenveldert en sportpark Triaz zijn de enige sportvoorzieningen in het plangebied. Er worden hier voorzieningen ten behoeve van sport toegestaan, zonder dat dit wordt toegespitst op het type sport dat ter plekke bedreven wordt. Dit zou weinig ruimtelijk relevant zijn en tevens te beperkend voor het diverse gebruik dat binnen deze sportparken plaatsvindt. Er wordt bij ieder sportpark in stadsdeel Zuid BSO en kinderdagopvang mogelijk gemaakt. Deze verruiming van gebruiksmogelijkheden is ingegeven vanuit de wens om opvang te kunnen combineren met sportactiviteiten.

De bebouwing is op de verbeelding met een bouwvlak ingetekend, buiten deze bouwvlakken mag niet worden gebouwd. Hier mogen dan sportvelden gerealiseerd worden, parkeren is alleen toegestaan waar dit is aangeduid.

Artikel 17 Verkeer
De gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, hebben de bestemming Verkeer gekregen. Vaak wordt deze bestemming gegeven aan gronden die openbare ruimte betreffen, maar geen onderdeel uitmaken van een (structurerende) groenvoorziening of water. Binnen de verkeersbestemming wordt wel groen en water toegestaan, maar vooral ten behoeve van snippergroen, of kleine waterpartijen.

Binnen de verkeersbestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbare toiletten. Ook is er een regeling opgenomen die de nieuwbouw van zes kiosken ter plaatse van winkelcentrum Rooswijck mogelijk maakt, nadat de aanwezige staanplaatsen zijn verwijderd.

De aanwezige staanplaatsen worden in de regels opgenomen, waardoor deze op de huidige locatie kunnen blijven staan. Wel is er een regeling opgenomen, die het mogelijk maakt om de staanplaatsen te kunnen verschuiven of verplaatsen. Dit zorgt voor flexibiliteit in het gebruik en de indeling van de openbare ruimte. De staanplaatsen bij winkelcentrum Rooswijck mogen niet worden verplaatst, deze dienen verwijderd te worden als de zes kioskgebouwen worden gerealiseerd. Zodoende kan gegarandeerd worden dat het aantal verkooppunten in de openbare ruimte niet toeneemt als gevolg van de nieuwbouw. De uitgifte van (nieuwe) staanplaatsvergunningen zal via een daarvoor op te stellen beleid gaan verlopen, waardoor voorlopig geen uitbreiding op grond van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 18 Water
Deze bestemming betreft alle waterlopen en –partijen in het plangebied. De grenzen van de bestemmingsvlakken lopen langs de oeverzijdes, zodat er een duidelijke grens bestaat tussen het water en het land. Het is wel mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren en binnen de bestemming Groen is het mogelijk om water te realiseren. Deze regeling voorkomt het doorlopen van lange procedures, als er een herindeling van de openbare ruimte plaatsvindt. Een uitwisseling tussen deze twee functies is belangrijk bij het bijvoorbeeld realiseren van waterberging, of het kunnen verfraaien van waterpartijen.

Binnen de bestemming Water mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De aanwezige bouwwerken in het water, zijn positief bestemd, Dit betreffen twee steigers in de Amstel, waarbij de meest noordelijk gelegen steiger bestemd is voor het aan- en afmeren van passagiersvaartuigen en de zuidelijker gelegen steiger wordt gebruikt als terras bij café Klein Kalfje.

Artikel 19 Wonen
De gebouwen binnen deze bestemming worden in het geheel in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie. Er zijn geen andere functies in het gebouw aanwezig, met uitzondering van mogelijke huisgebonden beroepen/bedrijven, bed & breakfast en short stay.

Er zijn twee manieren waarop binnen de woonbestemming gebouwen zijn bestemd:
1. met een bouwvlak ingetekend op de verbeelding;
2. met een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage.

In het eerste geval gaat het om woongebouwen die een hoge cultuurhistorische waardering hebben gekregen. De bescherming die met deze wijze van bestemmen wordt beoogd te bieden, bestaat uit het behoud van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het gaat dan niet om het uiterlijk van het gebouw, maar om de situering/plaatsingsrichting, de vormgeving en de bijdrage die het levert aan het Tuinstad-principe van het Algemeen Uitbreidingsplan van Van Eesteren.
Bij de tweede wijze van regelen wordt maximaal ingezet op het vrijlaten van de bouwmogelijkheden. Het percentage volgt uit het bouwrecht van het voorgaande bestemmingsplan, zodat deze rechten niet worden beperkt. Er worden geen regels gegeven ten aanzien van de situering en plaatsingrichting van gebouwen, aangezien er weinig ruimtelijke relevantie aan verbonden kan worden. Vanuit andere wetgeving wordt dan gewaarborgd dat er voldoende ruimte tussen de gebouwen blijft bestaan ten aanzien van brandveiligheid en

privacy. Wel wordt bij vrijstaande bebouwing een aanduiding opgenomen dat voorkomt dat de villabebouwing tegen elkaar aan gebouwd wordt en alsnog een gesloten wand vormt.

Anders dan in andere plannen wordt in dit plangebied eveneens met huisgebonden beroep/bedrijf vergelijkbare voorzieningen toegestaan binnen delen van gebouwen waar nu een inpandige garagebox aanwezig is. De losstaande eenlaagse garagegebouwtjes mogen niet omgezet worden, iets wat tevens vanuit het oogpunt van brandveiligheid voorkomen dient te worden. Aan de omzetting naar met huisgebonden beroep/bedrijf vergelijkbare voorzieningen wordt de voorwaarde verbonden van een maximum oppervlak (60 m^2).

Artikel 20 Leiding – Gas
Deze dubbelbestemming wordt aan de gronden toegekend waaronder zich een hogedruk gasleiding bevindt. Deze dubbelbestemming voorkomt dat (ten behoeve van het funderen van) bouwwerken die op grond van de daaronder liggende bestemmingen zijn toegestaan, objecten de grond ingedreven worden die schade kunnen toebrengen aan de gasleiding, of dat deze de bereikbaarheid van de leiding kunnen bemoeilijken. Indien het wenselijk is dat het bouwwerk alsnog wordt gerealiseerd, dan kan hiervoor advies gevraagd worden aan de betrokken leidingbeheerder.
Er is ook een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (vroeger: aanlegvergunning). Zodoende kan altijd bekeken worden of de werkzaamheden geen schade toe kunnen brengen aan de leiding. De betrokken leidingbeheerder zal hierover adviseren.

Artikel 21 Waarde - Archeologie
Er zijn gebieden in het plangebied, waar de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem waarschijnlijk wordt geacht. Er is een onderscheid te maken naar de diepte waarin deze resten te verwachten zijn, danwel waarbij de kans op het aantreffen van resten groter wordt als het af te graven oppervlak groter wordt. Dit heeft geleid tot een viertal verwachtingszones, waarbij het verplicht wordt gesteld om in het geval van bodemverstoringen een archeologisch rapport te overleggen als er gebouwd gaat worden, maar er onderscheid gemaakt kan worden in welk gevallen van deze verplichting afgeweken kan worden. Ook mag in deze gebieden geen aanlegwerkzaamheden plaatsvinden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In dezelfde gevallen als waarvoor van de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport geldt bij het bouwen, kan ook afgeweken worden van de verplichting tot het hebben van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

De dubbelbestemming geldt tegelijk met de daaronder liggende bestemmingen. Dus bij het bouwen op grond van een onderliggende bestemming (bijvoorbeeld de bestemming Wonen), dient in het geval van bodemverstoring een archeologisch rapport overlegd te worden danwel geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht is. Per zone verschillen de mogelijkheden tot bouwen of aanleggen.

Artikel 22 Waarde – Cultuurhistorie
In het plangebied zijn panden aanwezig die een zeer hoge cultuurhistorische waarde hebben. Het is niet gewenst dat deze geheel danwel deels gesloopt worden, zonder dat hiervoor advies is verkregen van het Bureau Monumenten & Archeologie. De dubbelbestemming voorkomt dat er gesloopt wordt, door een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk verplicht te stellen.
Aan de hand van de uitzonderingen zal uitgelegd worden hoe deze regeling werkt:
Een sloopvergunning is niet nodig voor sloopactiviteiten:
a. die het normale onderhoud betreffen.
b. van ondergeschikte betekenis, indien door het dagelijks bestuur is geconstateerd, dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is vereist;
c. waarvan aangetoond is dat deze geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden tot gevolg zal hebben;
d. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde vergunning;
e. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het dagelijks bestuur.

Ad a: klein onderhoud waarbij gesloopt wordt, mag zonder sloopvergunning. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld het vervangen van een regenpijp.
Ad b: ondergeschikte betekenis betekent in deze zin dat het kan gaan om cultuurhistorisch waardevolle elementen, die na sloop de cultuurhistorische waarde van het geheel nauwelijks schaadt. Het kan bijvoorbeeld gaan om het vervangen van kozijnen of een wanddoorbraak.
Ad c: dit is een belangrijke uitzondering. Hiermee worden veel sloopactiviteiten zonder omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt, doordat een concrete toetsing plaatsvindt aan die aspecten die het betreffende gebouw cultuurhistorisch waardevol maakt. Bijvoorbeeld het toestaan van binnenshuis slopen in een gebouw dat vooral

waardevol is aan de buitenzijde. Hetzelfde geldt andersom ook: als een interieur belangrijk is, dan kan op grond van deze uitzondering aan de buitenzijde van het gebouw wel gesloopt worden zonder sloopvergunning.
Ad d: als er voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds een vergunning is verleend voor het bouwen van een bouwwerk, waarvoor eerst gesloopt dient te worden, dan mogen deze sloopactiviteiten plaatsvinden zonder dat hiervoor alsnog een sloopvergunning vereist wordt gesteld.
Ad e. indien het dagelijks bestuur een eigenaar heeft gelast (delen van) een gebouw te slopen (in verband met bijvoorbeeld instortgevaar of brandveiligheid), dan hoeft hiervoor geen sloopvergunning aangevraagd te worden.

Als weigeringsgronden voor de sloopvergunning zijn opgenomen:
a. een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
b. er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

Ad a: met deze weigeringsgrond kan een sloopvergunning geweigerd worden als met het slopen sprake is van een afbreuk van de cultuurhistorische waarden. Deze weigeringsgrond zorgt ervoor dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen (zie ad b hieronder) getracht wordt om de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk in tact te laten, danwel een ontwerp te maken dat de betreffende cultuurhistorisch waardevolle elementen zoveel mogelijk recht doet.
Ad b: door een omgevingsvergunning voor het bouwen te vereisen, wordt ervoor gezorgd dat er niet anticiperend op de bouwactiviteiten wordt gesloopt. Hiermee wordt het risico op een lege plek in het stedelijk weefsel ondervangen, in het geval dat de omgevingsvergunning voor het bouwen niet afgegeven wordt. De weigering van deze omgevingsvergunning hoeft dan niet per se op grond van de eerste weigeringsgrond (zie ad a hierboven) plaats te vinden, maar kan ook door het ontbreken van de juiste gegevens, strijdigheden met het Bouwbesluit of een negatief advies op het afwijken van het bestemmingsplan.

Er is voor het Gijsbrecht van Aemstelpark, voor het deel dat als Rijksmonument wordt aangewezen, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In het Rijksmonument mag dan alleen het normale onderhoud plaatsvinden zonder vergunning, bij wijzigingen in de openbare ruimte dienen eerst getoetst te worden of deze het monument kunnen aantasten alvorens hieraan medewerking kan worden verleend.

Omdat het mogelijk is dat het aantal panden met een hoge cultuurhistorische waardering toe- danwel afneemt, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming aan een pand toe te kennen, danwel te van de verbeelding te verwijderen.

Artikel 23 Waarde – Hoofdgroenstructuur
De gronden waarop de dubbelbestemming Waarde – hoofdgroenstructuur is gelegen, betreffen de gebieden die volgende de Structuurvisie Amsterdam 2040 als hoofdgroenstructuur zijn aangewezen. Ieder nieuw op te richten gebouw, al is deze in overeenstemming met de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen, dient ter advisering voorgelegd te worden aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Het advies wordt niet verlangd in het geval van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 24 Waterstaat – Waterkering
De waterkeringen zijn met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aangegeven. Deze bestemming regelt dat de betreffende gronden kunnen worden gebruikt als waterkering. Ver- en gebodsbepalingen die betrekking hebben op de bescherming van de waterkering zijn overeenkomstig vaste jurisprudentie niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de Keur van het
Hoogheemraadschap daarin reeds voorziet.

Artikel 25 Anti-dubbeltelregel
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is met name van belang bij bestemmingen met bouwvlakken waar een lager bebouwingspercentage dan 100% is opgenomen. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

Artikel 26 Algemene bouwregels
In deze regeling zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In 27.2 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende regels verboden. Zo worden in ieder geval bedrijven, genoemd in het

Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.
In 27.3 is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de regels binnen een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) als vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. De Staat van bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie Bedrijven is een tweetal bedrijvenlijsten opgenomen. Een lijst is geschikt voor pure bedrijventerreinen, de andere lijst is geschikt voor gemengde gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, horecagebieden en gemengde woon- en werkgebieden. Het onderhavige plangebied is een gemengd woon-werkgebied waar naast woningen ook detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven zijn gevestigd. Voor bestemmingsplan Buitenveldert 2013 is daarom de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) toegepast.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging is een aantal bedrijven opgenomen welke uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in een gebied met functiemenging. In de lijst is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C. Categorie A bedrijven zijn relatief weinig milieubelastend voor de omgeving en kunnen daarom worden gevestigd in panden waar ook wordt gewoond. De eisen die het Bouwbesluit stelt aan de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend. Categorie B bedrijven kunnen zich in een gemengd gebied vestigen. De milieubelasting van deze bedrijven is echter zodanig dat deze bouwkundig moeten worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Dit betekent dat deze bedrijven niet kunnen worden ondergebracht in hetzelfde pand als waar wordt gewoond.
Categorie C bedrijven (zoals groothandel) hebben een dermate grote verkeersaantrekkende werking dat deze uitsluitend gewenst zijn langs de hoofdontsluiting van een wijk of stad.
In de toelichting van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven dat per geval (of per bestemmingsplan) aan de hand van de Staat van bedrijfsactiviteiten een keuze moet worden gemaakt welke bedrijven wel en welke niet toelaatbaar zijn in het gebied. Deze keuze moet worden gemotiveerd in de toelichting. In de navolgende tekst wordt hierop ingegaan.
In het bestemmingsplan is op grond van de door de stadsdeelraad vastgestelde Horecabeleid nieuwe horeca op bepaalde plaatsen toegestaan. Het is op grond van deze besluitvorming niet wenselijk om horeca als 'bedrijf' aan te merken en daarmee op veel plekken in het plangebied toe te staan. Omdat de horeca al apart geregeld is in het bestemmingsplan, is deze categorie geschrapt uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Ook voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening geldt een specifiek beleid, wat heeft geresulteerd in op maat gesneden bestemmingen.
In het bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging daarom beperkt tot de 'ambachtelijke' bedrijven, welke in een gemengd stedelijk gebied goed inpasbaar zijn. Volgens de systematiek is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C.
In het bestemmingsplan is dit vertaald door categorie A bedrijven toe te staan in panden waar ook wordt gewoond. Ook bij bedrijf aan huis is uitsluitend een categorie A bedrijf toegestaan. De categorie B bedrijven zijn alleen toegestaan in panden alwaar geen woningen zijn toegestaan. Dat komt in dit bestemmingsplan niet voor.

<u>Artikel 28 Algemene aanduidingsregels</u>
In artikel 28.1 is de gebiedsaanduiding opgenomen ten behoeve van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB geeft beperkingen aan het bouwen en gebruiken van gronden die binnen een beperkingengebied zijn gelegen. Er zijn drie beperkingen te noemen die van belang zijn op het bestemmingsplan: er mogen geen vogelaantrekkende functies worden gerealiseerd, er mag niet hoger worden gebouwd dan in het LIB voor dit gebied wordt aangegeven en in een deel van het plangebied mag het aantal geluidgehinderden niet toenemen als gevolg van het realiseren/uitbreiden van nieuwe woningen en bepaalde maatschappelijke voorzieningen.
Ten behoeve van de eerste beperking is een gebruiksverbod opgenomen in artikel 27.2 onder f. De tweede beperking is niet van toepassing op het plangebied: er mag niet hoger worden gebouwd dan reeds aanwezig, danwel reeds planologisch toegestaan. Deze hoogtes overschrijden de maximale bouwhoogtes uit het LIB nergens.
Ten behoeve van de derde beperking is een gebiedaanduiding aangegeven op de verbeelding, waarbinnen het aantal woningen/(bepaalde) maatschappelijke voorzieningen (die op grond van de onderliggende bestemmingen toegestaan zijn) niet mag toenemen.
In artikel 28.2 is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. De op de plankaart voor molenbiotoop aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bedoeld voor het vrijhouden van de gronden van bebouwing, zodat de windaanvoer naar de molen ongehinderd kan plaatsvinden.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels
Het dagelijks bestuur kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels
In de Algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen om algemene wijzigingen in het plan aan te brengen, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen als dit noodzakelijk is met werkelijk toestand van het terrein of voor de beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling, het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten en het aanpassen aan nieuwe wettelijke regelingen.

Artikel 31 Algemene procedureregels
In deze regeling is bepaald dat de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Artikel 32 Overgangsrecht
Hier wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Artikel 33 Slotregel
Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Afdeling 6 van de Wro (grondexploitatie) is erop gericht dat het stadsdeel kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien geen kosten gemaakt worden, kunnen deze ook niet worden verhaald. Een exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan en gaat mee in het besluitvormingstraject van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan één of meerdere exploitatieplannen omvatten.

De verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan geldt niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro). Dat is bijvoorbeeld het geval als de gemeente zelf eigenaar is van de grond of als de gemeente over het kostenverhaal anterieure overeenkomsten heeft gesloten met eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. In dat geval moet de stadsdeelraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het achteraf vaststellen van een exploitatieplan is niet mogelijk. Voor een te wijzigen bestemming is een eventueel exploitatieplan gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en dient dus gelijk met het wijzigingsplan te worden vastgesteld.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom van belang om te weten of het plangebied particuliere gronden bevat en of in het bestemmingsplan op deze gronden de realisatie van bouwplannen mogelijk wordt gemaakt. De Grondexploitatiewet heeft alleen gevolgen voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kunnen realiseren en hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

Volgens artikel 6.2.1 van het Bro betreft een bouwplan onder andere:

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m^2 of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m^2 bedraagt.

Het bestemmingsplan beoogt niet om nieuwe bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk te maken die aanleiding zouden geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voorts is het, zoals in elk bestemmingsplan, mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen zijn er geen kosten voor het stadsdeel, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat gekoppeld aan dit bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Conclusie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens het besluit genomen worden om geen exploitatieplan vast te stellen genomen worden.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 november 2012 tot en met 30 december 2012 ter inzage gelegen. In bijlage Nota van beantwoording inspraak zijn deze schriftelijke reacties beknopt samengevat en beantwoord.

9.2 Wettelijk (voor)overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 aan de volgende instanties gezonden:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu / Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland;
2. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
3. Rijksdienst voor cultureel erfgoed;
4. Kamer van Koophandel;
5. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland;
6. Waternet;
7. Gemeente Amstelveen;
8. Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening;
9. Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost;
10. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie;
11. Gemeente Amsterdam, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ;
12. Tennet;
13. KPN;
14. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;
15. Hoogheemraadschap Rijnland;
16. Brandweer Amsterdam – Amstelland;
17. Liander N.V.;
18. Nederlandse Gasunie;
19. Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer;
20. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
21. Gemeente Amsterdam, Dienst Zuidas;
22. Ministerie van Defensie.

Er zijn in totaal 6 vooroverlegreacties ingediend. De overige instanties hebben niet gereageerd, waardoor verondersteld mag worden dat deze instemmen met het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan.

Nr. 1: Ministerie van Infrastructuur en Milieu / Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

1.1 Opmerking
Adressant is wegbeheerder van de nabij het plangebied gelegen Rijksweg A10 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Adressant ziet erop toe dat nieuwe geluidgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en beheer van de rijkswegen. In paragraaf 6.7 van de toelichting op het plan wordt aangegeven dat het akoestisch onderzoek volgt in de het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om eventueel nog ontbrekende informatie tijdig te delen alvorens verdere stappen worden gezet in de procedure.

Beantwoording
Het akoestisch onderzoek zal adressant toezonden worden, alsmede de daarbij behorende planteksten. Overigens is de verwachting dat de regels niet zullen wijzigen als gevolg van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. Op de verbeelding worden bouwaanduidingen ingetekend, waar dove gevels gerealiseerd dienen te worden indien een nieuwe geluidgevoelige functie gerealiseerd zal worden. Deze wijze van bestemmen wordt in alle bestemmingsplannen van het stadsdeel gehanteerd en eerder aan adressant voorgelegd.

Conclusie
De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

1.2 Opmerking
In paragraaf 3.4.2 van de toelichting wordt het project ZuidasDok genoemd en wordt gesproken van een verbreding van de A10 naar 2x5 rijstroken. Dit is niet juist: het dient een capaciteitsuitbreiding naar 2x2 parallelbaanstroken en 4 hoofdrijbaanstroken te zijn.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie
Deze opmerking leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de hand van de teksten van adressant.

Nr. 6: Waternet
6.1 Opmerking
In de toelichting wordt geschreven over een secundair direct verholen waterkering langs de sluizen bij het IJsbaanpad. Deze kering valt buiten het plangebied en hoeft daarom niet te worden benoemd in dit bestemmingsplan. In het plangebied ligt wel een direct secundaire kering langs de Amstel. Op de plankaart is de beschermingszone al opgenomen. Alleen ontbreekt een verwijzing in de toelichting.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast aan hand van de reactie van adressant en worden aangevuld met teksten over de waterkering langs de Amstel.

Nr. 8: Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening
8.1 Opmerking
Een aanzienlijk deel van het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. Het plan is om advies aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) voorgelegd. De TAC constateert dat het plan op hoofdlijnen past binnen de uitgangspunten voor bouwen/verharden in de HGS. Verder plaatst de TAC kanttekeningen bij een aantal aspecten van het plan. Adressant constateert dat het plan past binnen de uitgangspunten en ambities zoals deze voor de HGS zijn vastgelegd in de geldende structuurvisie. Adressant gaat er van uit dat u de kanttekeningen van de TAC in het bestemmingsplan verwerkt.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet alle adviezen van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur verwerkt. Zo zijn de kantoor- en vergaderfaciliteiten binnen de bestemming Sport ondergeschikt gemaakt aan de sportvoorzieningen, worden nutsvoorzieningen niet langer bij recht toegestaan binnen de bestemming Groen en dient voor de omzetting van water naar groen en vice versa binnen de hoofdgroenstructuur advies ingewonnen te worden bij de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Het advies om een doorkijk te geven naar de toekomst voor het Amstelpark is reeds verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan in de algemene visie op het gebied.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

8.2 Opmerking
Het bestemmingsplan is om advies voorgelegd aan de Regionale Commissie Winkelplanning en de Provinciale Adviescommissie Detailhandel. Beide commissies stemmen in met uitbreiding van detailhandel op het Gelderlandplein tot een maximum van 5.300 m^2 bvo.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van 8.000 m^2 uitbreiding op het Gelderlandplein. Dit is niet conform het advies van de winkelplanningscommissie. Adressant verzoekt de metrages winkelvloeroppervlakte in het plan aan te passen.

Beantwoording
Het metrage waaraan gerefereerd wordt, staat in paragraaf 3.4.4 van de toelichting. In dezelfde paragraaf staat aangegeven dat het ontwikkelplan Gelderlandplein geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en met een separate procedure mogelijk gemaakt zal worden. Het bestemmingsplan voorziet alleen in het opnemen van de bestaande rechten, zodat het winkelcentrum wel bestemd is, mocht het ontwikkelplan geen doorgang vinden. De adviezen van de winkelplanningscommissies zijn dan ook afgegeven op basis van het ontwikkelplan en niet op basis van het bestemmingsplan. Overigens komt het metrage rechtstreeks uit genoemd ontwikkelplan, zoals dit terinzage is gelegd en op 19 december 2012 is vastgesteld door de deelraad van Stadsdeel Zuid.

Conclusies
Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de toelichting zal aangegeven worden dat de winkelplanningscommissies positief hebben geadviseerd over een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van 5.300 m^2 bvo.

Nr. 10: Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie
10.1 Opmerking
De Waarde - Archeologie 1 t/m 4 zijn correct opgenomen, alleen de nummers 2 en 3 uit Regels (19.3) zijn in Toelichting de nummers 3 en 2.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast.

10.2 Opmerking
BMA heeft grote waardering voor de wijze waarop de bovengrondse cultuurhistorische waarden verankerd zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Buitenveldert. In de formulering van de regels is een goede afstemming gevonden tussen de borging van cultuurhistorische waarden via het bestemmingsplan en via de welstandsnota, zonder dat nieuwe ontwikkelingen worden geblokkeerd. Wel zijn er enkele onjuistheden in de toelichting en tegenstrijdigheden tussen de regels en de verbeelding ervan op de kaart.

- p. 14, toelichting: het Gijsbrecht van Aemstelpark wordt mogelijk aangewezen als Rijksmonument en niet als 'monumentaal'.
- p. 24, toelichting: de scheiding die in het AUP tussen wonen en werken is aangebracht is niet zo rigoureus als vaak verondersteld wordt. In de opzet van het plan werd vooral gestreefd naar een scheiding tussen zware industrie en wonen. In de naoorlogse wijken zijn in de woonwijken juist wel kleine bedrijventerreinen te vinden en verspreid over de wijken zijn ruimtes voor winkels en dienstverlening te vinden. In die zin sluit de door het stadsdeel nagestreefde menging in gebruik goed aan bij de opzet van het AUP.
- p. 46, toelichting: onder Ad. 1 wordt ten onrechte gesteld dat verticale uitbreidingen van de bebouwing geen invloed hebben op de wijze van verkavelen of de bijdrage aan het tuinstadkarakter. Optoppen van bebouwing is daarop zeker van invloed in zoverre dat de ruimtelijke werking van de bebouwing wijzigt en de verhouding tussen open ruimte die door het groen gecreëerd wordt en de beslotenheid van de bebouwing verandert.
- p. 46, toelichting: het subkopje 'Waarde - stedenbouwkundige eenheid' moet waarschijnlijk zijn: 'wijzigingsbevoegdheden stedenbouwkundige waarden' of iets dergelijks, omdat dubbelbestemming 'Waarde – stedenbouwkundige eenheid' niet op de verbeelding staat aangegeven.
- p.88, toelichting: in de passage over het Bomenbeleid wordt gesteld dat de ruimtelijke inrichting niet tot gebruik uitnodigt en er wordt een oordeel gegeven over de kwaliteit van de groenstructuur. Het is niet helemaal duidelijk welke relevantie dit oordeel heeft voor het bestemmingsplan.
- p. 66, regels, art. 28.2 a. En b.: BMA merkt op dat op de verbeelding de wijzigingsgebieden 2 en 3 verwisseld zijn, afgaande op de omschrijving daarvan in de regels.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven, met uitzondering van het derde aandachtspunt. Hier is geen sprake van een onjuistheid, maar een uitwerking van deregulering. Het gaat hier om het ophogen van meergezinswoningen binnen de bouwrechten die in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 zijn opgenomen en conform de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (uitgangspunt 2) in het nieuwe bestemmingsplan terug komen. In het cultuurhistorisch advies is aangegeven dat met name de footprint van belang is bij dergelijke gebouwen. Dit standpunt wordt gedeeld en is in het bestemmingsplan beschermd door de bestemmingsgrenzen om de contouren van de gebouwen heen te leggen. Uitbreidingen in de hoogte schaden de footprint van gebouwen niet. Overigens zijn de resterende bouwrechten minder omvangrijk dan doet vermoeden. In veruit de meeste gevallen gaat het om een bouwhoogte die in de nok wel gerealiseerd is, maar in de goot niet (en de schuine kap derhalve "rechtgetrokken" kan worden). In een aantal andere gevallen resteert nog de mogelijkheid om 1 meter (of iets meer) op te hogen. Het dagelijks bestuur is van mening dat met het beschermen van de footprint de wijze van verkavelen en de bijdrage aan het tuinstadkarakter voldoende is gewaarborgd en hecht in deze kwestie, gelet op de beperkte resterende bouwmogelijkheden, een hoger belang aan de bouwrechten die de betreffende bewoners/corporaties/eigenaars toekomen.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De toelichting zal worden gewijzigd op basis van het eerste, tweede, vierde en vijfde aandachtsstreepje. De regels worden gewijzigd naar aanleiding van de opmerking in het zesde aandachtstreepje.

Nr. 15: Hoogheemraadschap Rijnland
10.1 Opmerking
Binnen het plangebied ligt slechts een smalle strook van het beheersgebied van adressant. Deze strook heeft grotendeels de functie van waterkering. Het gaat om een deel van de Amstelveenseweg. Verzocht wordt om dit gebied te bestemmen als waterkering.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie
Deze opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De verbeelding zal voorzien in de waterkering door hier de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aan toe te kennen.

Nr. 16: Brandweer Amsterdam – Amstelland
16.1 Opmerking
Adressant heeft geen specifieke opmerkingen en volstaat met algemene aandachtspunten betreffende veiligheid in ruimtelijke plannen, waaronder het advies om een veiligheidsparagraaf op te nemen.

Beantwoording
Het advies van de brandweer wordt integraal als bijlage bij de toelichting opgenomen, in de paragraaf Veiligheid wordt hiernaar verwezen.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het advies van de brandweer wordt als bijlage bijgesloten bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Nr. 17: Liander B.V.
17.1 Opmerking
Er loopt een 23 Bar gasleiding door het plangebied, die niet op de kaart is aangegeven. De gasleiding loopt vanaf het Amsterdamse Bos via het Gijsbrecht van Aemstelpark naar het noorden via de Van Boechorststraat. Verzocht wordt om deze leiding ook de dubbelbestemming Leiding – Gas te geven.

Beantwoording
De opmerking wordt onderschreven.

Conclusie
De opmerking leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal aan de gasleiding de dubbelbestemming Leiding – Gas toegekend worden.

Nr. 21: Gemeente Amsterdam, Dienst Zuidas
21.1 Opmerking
Ten behoeve van de watercompensatie voor ontwikkelingen in de Zuidas zijn afspraken gemaakte tussen het Stadsdeel en adressant over de uitbreiding van het water dat bekend staat onder Warmelo. Adressant gaat er vanuit dat de opgenomen afmetingen van Warmelo op de verbeelding in overeenstemming zijn met die afspraken.

Beantwoording
De afmetingen van het water bij Warmelo heeft in het voorontwerpbestemmingsplan niet de afmetingen conform de gemaakte afspraken. Het is echter binnen de bestemming Groen, die daar wel geldt, toegestaan om het groen om te zetten naar water. Totdat er daadwerkelijk watercompensatie heeft plaatsgevonden, is de goede ruimtelijke ordening gediend bij een weergave van de bestaande situatie op de verbeelding.

Conclusie
De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

21.2 Opmerking
Ontwikkelingen in het VU kwartier, in het bijzonder de nieuwe aansluiting van de VU campus en het toekomstige SCB complex aan de A.J. Ernststraat, kunnen mogelijkerwijs invloed hebben de op de benodigde profielen. Adressant heeft graag hierover contact met het stadsdeel alvorens het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording
Na correspondentie met adressant blijkt dat het gaat om de ontwikkelingen, zoals deze zijn opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kenniskwartier Zuid. Het effect van deze ontwikkelingen op Buitenveldert zijn beperkt. Wel kan op basis van genoemd bestemmingsplan een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd, waarbij het verkeer vanuit kenniskwartier op de A.J. Ernstraat afgewikkeld kan worden. Dit kan leiden tot een toename in het verkeer tussen deze ontsluiting (welke 100 meter ten westen van de kruising van de A.J. Ernststraat met de Buitenveldertselaan geprojecteerd is en voornamelijk sportvoorzieningen zal ontsluiten) en de Buitenveldertselaan. Mogelijk leidt dit tot een herprofilering van de A.J. Ernststraat op dit stuk. Dit zal nog nader uitgezocht moeten worden door adressant, alsmede de effecten van de toename in verkeer op de geluidhinder vanwege deze toename op de woningen langs de A.J. Ernststraat 869 t/m 1123. In het akoestisch onderzoek dat het stadsdeel verricht in het kader van het ontwerpbestemmingsplan wordt in ieder geval bekeken wat de huidige geluidhinder is en daar, indien noodzakelijk, hogere grenswaarden (Wet geluidhinder) voor vaststellen. Indien uit het onderzoek van adressant blijkt dat er een (nog) hogere grenswaarde vastgesteld dient te worden vanwege de nieuwe ontsluiting, dan dient het door adressant te nemen planologische besluit vergezeld te worden van een procedure voor het vaststellen van nieuwe hogere grenswaarden.

Conclusie
Deze opmerking leidt tot niet aanpassingen aan het bestemmingsplan.

21.3 Opmerking
De bestemmingsplangrens volgt in de De Boelelaan overwegend de voorgevels. Alleen in het deel De Klencke, bij het kantoor Officia wordt daarvan afgeweken. Dit lijkt in verband met de plannen voor de herprofilering van de De Boelelaan Oost niet handig. Adressant verzoekt om nader overleg, over waar de bestemmingsplangrens precies zou moeten worden gelegd, voordat het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording
De meest recente grenzen van het grootstedelijk gebied Zuidas zijn aangehouden als bestemmingsplangrenzen.

Conclusie
Deze opmerking leidt tot niet aanpassingen aan het bestemmingsplan.

21.4 Opmerking
In de toelichting staat op bladzijde 22 een kaart van Gershwin, die verouderd lijkt. Ook op bladzijde 28 staat een tekst over de Zuidas plannen, die bijstelling behoeft. Voor beiden zal adressant de benodigde juiste informatie aanleveren.

Beantwoording
Adressant refereert aan afbeeldingen en teksten, die niet in de toelichting van het voorontwerp terug te vinden zijn. Wel is alle informatie aangaande Zuidas geactualiseerd.

Conclusie
De opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitenveldert 2013 (Stadsdeel Zuid)
2. Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (Stadsdeel Zuid)
3. Archeologisch bureauonderzoek (BMA)
4. Cultuurhistorisch verkenning en advies (BMA)
5. Natuurwaardenonderzoek bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (DRO)
6. Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitenveldert (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied)
7. Advies externe veiligheid Buitenveldert (Brandweer Amsterdam-Amstelland)
8. Advies Technisch Adviescommissie Hoofdgroenstructuur Buitenveldert (TAC)
9. Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder
10. Advies Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA)
11. Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Gelderlandplein (Kroonenberg/Multivastgoed)
12. Ruimtelijke onderbouwing hotel De Veldert (Kroonenberg/Multivastgoed)