

BESTEMMINGSPLAN LAAG KONINGSHOEF/ KANTERSHOF

Toelichting

17 oktober 2006



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Besluiten Stadsdeelraad Zuidoost 2006

Bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof

Amsterdam Zuidoost, 17 oktober 2006

SDR171006 RO/56

De Stadsdeelraad van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur 4 juli 2006 en het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling Verkeer en Beheer van 21 september 2006

BESLUIT:

- I. de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals in de bovenstaande beantwoording is vermeld;
- II. het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof, d.d. 26 september 2006, zoals dat is vervat in de hierbij gevoegde plankaart (onderdeel I) en voorschriften (onderdeel II), gewijzigd vast te stellen conform de wijziging die in de raadsvoordracht onder F is weergegeven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad d.d. 17 oktober 2006, met inachtneming van de aangenomen amendementen.

G.P. Both
Griffier

A. Bholia
Voorzitter

INHOUDSOPGAVE

Deel 1 (Kader)

	<u>Pagina:</u>
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	2
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	2
1.3 Plangrenzen	3
1.4 Opbouw van deze toelichting	3
2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan	4
2.1 Bestaande structuur plangebied	4
2.2 Nieuwe ontwikkelingen	13
3. Plankader	16
3.1 Geldende bestemmingsplannen	16
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	16
3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"	17
3.4 Stadsdeelbeleid	18

Deel 2 (Uitwerking)

4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	22
4.1 Opbouw van het bestemmingsplan	22
4.2 Plankaart	22
4.3 Opbouw voorschriften	22

Deel 3 (Randvoorwaarden)

5. Verkeer en parkeren	29
5.1 Autoverkeer	29
5.2 Parkeren	29
5.3 Langzaam verkeer	30
5.4 Openbaar vervoer	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Bodem	31
6.2 Geluid	31
6.3 Kabels en leidingen	31
6.4 Externe veiligheid	31
6.5 Watertoets	33
6.6 Flora en Fauna	34
6.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	35
6.8 Luchtkwaliteit	35
6.9 Wet Luchtvaart	36
6.10 Milieueffectrapportage (MER)	36
6.11 Eigendomsverhoudingen/financiële aspecten	36
7. Overleg	37
7.1 Maatschappelijk overleg en inspraak	37
7.2 Overleg ex artikel 10 Bro	38

Bijlagen

1.	Toelichting op de Staat van Inrichtingen
2.	Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan, 5 oktober 2005
3.	Onderzoeksrapport Externe veiligheid
4.	Onderzoeksrapport Flora en Fauna
5.	Onderzoeksrapport Luchtkwaliteit

1. Inleiding

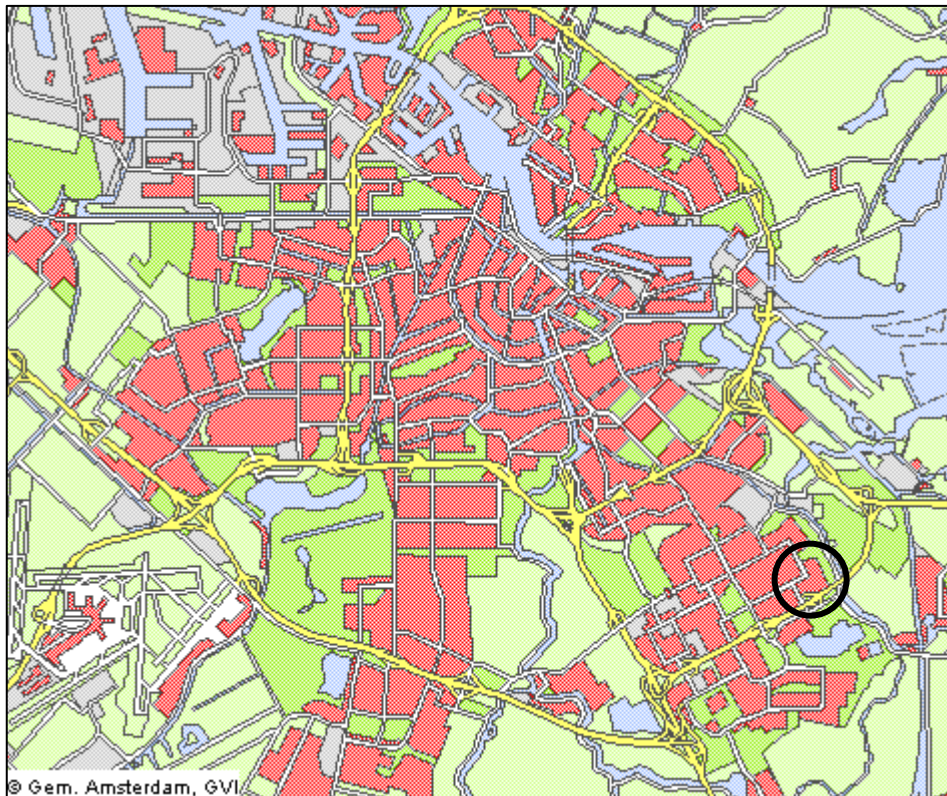
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam is in 2004 van start gegaan met het project "Inhaalslag bestemmingsplannen". Het project heeft tot doel het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen voor die gebieden waar in de nabije toekomst geen bijzondere ontwikkelingen zoals herstructurering te verwachten zijn. Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof maakt onderdeel uit van het project "Inhaalslag bestemmingsplannen".

Het voorliggende bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof heeft betrekking op de nieuwbouwwijk Laag Koningshoef en de eengezinshuizen van Kantershof. Het bestemmingsplan heeft tot doel een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie ter plaatse.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam in het oosten van het stadsdeel Zuidoost. Ten zuiden van het plangebied is de Gaasperdammerweg gelegen en aan de oostzijde de gemeente Diemen. De Gaasperdammerweg is een Rijksweg (A9) en vormt een belangrijke verkeersverbinding tussen de A2 (Amsterdam-Utrecht) en de A1 in de richting van Amersfoort.



Afbeelding: ligging Laag Koningshoef/Kantershof binnen Amsterdam

Het plangebied wordt zowel aan de noord- als oostzijde begrensd door de Bijlmerweide welke deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Aan de westzijde van het plangebied, ten zuiden van de nieuwbouwwoningen van Laag Koningshoef, zijn nog enkele karakteristieke flatwoningen te vinden welke in het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer deels worden vervangen door laagbouwoningen en deels worden gerenoveerd. Deze nieuwe ontwikkelingen vallen buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. Nabij het plangebied in westelijke richting zijn het winkelcentrum "Kraaiennest" en de metrohalte "Kraaiennest" te vinden.

1.3 Plangrenzen

De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” dat betrekking heeft op de vernieuwing van de Bijlmer. De plangrenzen van het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding: plangebied bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof

1.4 Opbouw van deze toelichting

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

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

Het derde deel (randvoorwaarden) omvat alle relevante aspecten die in het kader van de verwezenlijking van de in dit bestemmingsplan voorgenomen (beheers-) maatregelen aan de orde zijn. Hoofdstuk 5 gaat in op verkeer en parkeren. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan met betrekking tot milieuwetgeving, watertoets, flora en fauna, etc. aangetoond. Hoofdstuk 7 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan

2.1 Bestaande structuur plangebied

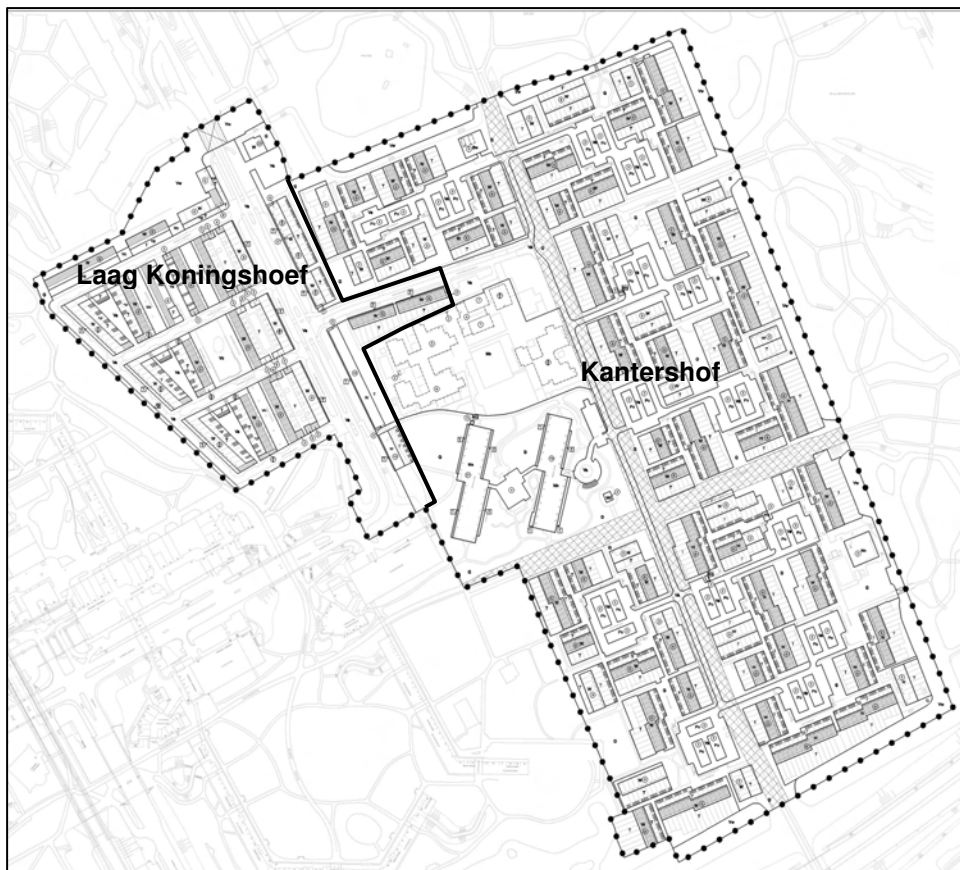
Bepalend voor het plangebied is de verlaagde 's Gravendijkdreef welke onderdeel uitmaakt van het verzamelnet van Amsterdam Zuidoost en tevens als hoofdontsluitingsweg voor het plangebied dient. Ter hoogte van het plangebied is de 's Gravendijkdreef verlaagd en ingericht als stadsstraat met aan beide zijden woningen en ventwegen. De 's Gravendijkdreef splitst het plangebied in twee deelgebieden, te weten de nieuwbouw woningen van Laag Koningshoef en de laagbouwwoningen aan de Kantershof. Aan de rand van Kantershof liggen voorzieningen zoals de seniorenwoningen "Koornhorst" en een scholencomplex ten behoeve van het basisonderwijs.

Hieronder is de bestaande situatie beschreven. Bij de beschrijving is waar nodig een onderscheid gemaakt in de hiervoor genoemde deelgebieden. Vervolgens wordt beschreven welke beleidsdoelstellingen het stadsdeel hanteert. Verder is beschreven op welke manier deze beleidsdoelstellingen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

2.1.1 Woningen

Bestaande situatie:

In het plangebied is een onderscheid te maken in twee deelgebieden, te weten Kantershof en Laag Koningshoef. De woningen van dit deelgebied zijn in verschillende tijdspannen gerealiseerd. In de onderstaande tekst worden de woningen per deelgebied beschreven. Hierbij is de Welstandsnota van het stadsdeel als uitgangspunt gehanteerd (zie paragraaf 3.4.4).



Afbeelding: indeling plangebied volgens de Welstandsnota

Kantershof

De woningen van Kantershof zijn in het kader van de vroegere stadsuitbreiding van Amsterdam gerealiseerd. De woningen zijn veelal gelegen in stroken rondom een verlaagd parkeerveld. De woningen bestaan uit drie typen uitgevoerd in één, twee en drie lagen en zijn uitgevoerd met een plat dak. Op verschillende woningen bestaande uit twee bouwlagen is een dakopbouw gerealiseerd in overeenstemming met de kleur en het materiaal van de originele woning. De woningen hebben een voor- en achtertuin of alleen een voortuin als die op het zuiden is gelegen. De bergingen liggen tussen de voortuin en het openbaar gebied. In het oosten van het deelgebied Kantershof zijn gestapelde seniorenwoningen (Koornhorst) gelegen (zie paragraaf 2.1.3).



Afbeeldingen: links woningen inclusief dakopbouw, rechts "bungalow" woningen

Laag Koningshoef

De bebouwing van Laag Koningshoef kenmerkt zich door bouwblokken en hoven rondom een centraal plein. Het grootste deel van de woningen bestaat uit twee lagen met op de koppen woon-werkwoningen. De woningen aan de 's Gravendijkdreef en de Lontarpalmstraat zijn aan de voorzijde 3 bouwlagen hoog. Een deel van de woningen is uitgevoerd met een plat dak en een deel van de woningen is uitgevoerd met een schuin oplopend dak. De woningen aan de rand van het plangebied bestaan overwegend uit drie bouwlagen en de woningen rondom het centrale plein uit twee bouwlagen.

Op de woningen bestaande uit twee bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 6 meter zijn in de bestaande situatie nog geen dakopbouwen gerealiseerd.



Afbeeldingen: links woningen langs de 's Gravendijkdreef, rechts woningen aan de Arènpalmstraat

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot woningen:

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

De bestaande uitbreidingen worden in het bestemmingsplan positief bestemd. De aanvaardbaarheid van nieuwe woninguitbreidingen is mede afhankelijk van de invloed hiervan op het stedenbouwkundige karakter van het gebied, de gevolgen voor bezonning, uitzicht en privacy van de aangrenzende bebouwing en tuinen. Daar waar uitbreiding van het woonoppervlak gezien het bovengenoemde aanvaardbaar is, wordt in overeenstemming met de welstandsnota van stadsdeel Zuidoost (zie paragraaf 3.4.4) getracht de karakteristieke ruimtelijke eenheid van het gebied zoveel mogelijk te waarborgen. Eventuele nieuwe woninguitbreidingen dienen qua materiaal-, kleurgebruik en detaillering op bestaande woninguitbreidingen aan te sluiten.

Voor dakopbouwen geldt in het bijzonder dat deze een grote impact kunnen hebben op de omgeving, onder meer qua bezonning, uitzicht, privacy en stedenbouwkundige uitstraling. Om deze reden is geïnventariseerd of en waar dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dakopbouwen zijn aanvaardbaar op woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 3 en 6 meter. Op woningen die bestaan uit 3 bouwlagen of meer (hoger dan 6 meter), zijn dakopbouwen niet wenselijk. Dit omdat de deelgebieden Laag Koningshoef en Kantershof laagbouw wijken zijn en de bestaande woningen, behoudens de seniorenwoningen "Koornhorst" en de gestapelde woningbouw in het noorden, niet hoger zijn dan 9 meter.

In algemene zin geldt dat woninguitbreidingen, waaronder dakopbouwen, in dit bestemmingsplan afhankelijk van de maatschappelijke vraag zijn toegestaan. Uit inspraak over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is duidelijk geworden dat er een maatschappelijke vraag is naar dakopbouwen op woningen met een maximum bouwhoogte van 3 en 6 meter. Uitgaande van deze maatschappelijke vraag en de bestaande situatie zijn in dit bestemmingsplan dakopbouwen toegestaan op woningen met een maximum bouwhoogte van 3 en 6 meter. Woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter komen alleen voor in deelgebied Kantershof.

Voor de dakopbouwen in het plangebied geldt als algemene regel dat een terugligging is voorgeschreven. Enerzijds is een terugligging wenselijk om eventuele nadelige gevolgen van dakopbouwen voor de bezonning van belendende woningen en tuinen zoveel mogelijk te minimaliseren. Anderzijds is dit wenselijk om in ruimtelijke zin het onderscheid tussen de hoofdmassa en de uitbreiding daarvan te markeren. Verder geldt dat ook om stedenbouwkundige redenen een terugligging van dakopbouwen wenselijk is. Daarbij is mede de afstand tussen de woningen onderling bepalend geweest. Dit geldt met name voor het deelgebied Laag Koningshoef en in een aantal gevallen voor het deelgebied Kantershof. Bij het bepalen van de terugligging is zoveel mogelijk aangesloten op bestaande (legaal) gerealiseerde dakopbouwen. Uit de nadere aanduiding op de plankaart blijkt automatisch waar en tot hoever een terugligging is voorgeschreven. Daarnaast is in de voorschriften een bepaling opgenomen waaruit de grote van deze terugligging blijkt.

In de bestaande situatie is op een deel van de woningen een dakterras gerealiseerd. Dit komt voor bij woningen met een bouwhoogte van 6 meter waarbij sprake is van een terugligging van een dakopbouw. Dakterrassen zijn, net als dakopbouwen, aanvaardbaar op woningen met een maximum bouwhoogte van 3 of 6 meter waarbij sprake is van een terugligging van een dakopbouw. Een uitzondering wordt gemaakt voor dakterrassen op (delen) van woningen met een bouwhoogte van 3 meter zonder dat daarbij een dakopbouw aanwezig is. Het gaat hier om delen van woningen die onderdeel zijn van het oorspronkelijke ontwerp van de woningen. Dit komt voor in Laag Koningshoef. Op aan- en uitbouwen is een dakterras niet wenselijk. Dit om het privé-karakter van tuinen zoveel mogelijk te behouden.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De woningen zijn met de bestemming "Woningen" (W) op de plankaart weergegeven en worden in het bestemmingsplan conserverend vastgelegd. De maximum bouwhoogte is op de plankaart weergegeven. In het bij de bestemming "Woningen" (W) behorende voorschrift is bepaald dat de maximum bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Op de plankaart is doormiddel van een nadere aanduiding aangegeven waar dakopbouwen zijn toegestaan. Deze nadere aanduiding op de plankaart geeft weer waar en tot welke omvang dakopbouwen zijn toegestaan.

Daarnaast is ook een bepaling in de voorschriften opgenomen waaruit blijkt hoe groot de terugligging vanaf de voor- en/of achtergevel is. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan op woningen bestaande uit één of twee bouwlagen die in de bestaande (originele) situatie met een plat dak zijn uitgerust.

In het voorschrift is tevens bepaald dat de bouwhoogte van de woning met 1,5 meter overschreden mag worden ten behoeve van een dakterras. Hierbij is bepaald dat dit uitsluitend is toegestaan op woningen met een maximum bouwhoogte van 3 en 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw, en als uitzondering op delen van woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Dit laatste geldt alleen voor specifiek in de voorschriften aangegeven adressen waar reeds een terras is op een deel van de woning dat maximaal 3 meter hoog is.

Voor de regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2.

2.1.2 Tuinen

Bestaande situatie:

De laagbouwwoningen in het plangebied zijn uitgevoerd met een tuin. Bij een deel van de woningen is zowel een voor- als achtertuin gelegen. In een groot aantal tuinen is zowel in de voortuin als in de achtertuin bij de woning (originele) bebouwing gerealiseerd. Het gaat daarbij om bebouwing zoals aan- of uitbouwen, serres of bergingen. De bergingen maken veelal onderdeel uit van de originele bebouwing. Tussen de openbare ruimte en de tuinen zijn zowel aan de voorzijde als achterzijde erfafscheidingen geplaatst.



Afbeelding: tuinuitbreidingen in Kantershof

Op een aantal locaties in Laag Koningshoef zijn de (achter)tuinen geschikt gemaakt voor het parkeren van auto's (zie paragraaf 2.1.4). In Kantershof hebben bij veel woningen tuinuitbreidingen plaatsgevonden. Door het ontbreken van een eenduidige maatvoering van de tuinen is er een grillig verloop in de begrenzing van tuinen en versnippering van groen ontstaan.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot tuinen:

De wijken Laag Koningshoef en Kantershof zijn beide laagbouwwijken waarbij alle woningen zijn voorzien van een tuin. De aanwezige tuinen dragen dan ook bij aan het karakter van het plangebied. De bestaande en legaal uitgebreide tuinen in het plangebied zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. Nieuwe tuinuitbreidingen zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan. De beleidsnotitie van het stadsdeel is daarbij maatgevend (zie paragraaf 3.4.2). Hierin zijn criteria opgenomen waaraan een tuinuitbreiding moet voldoen.

Om het grillige verloop van de begrenzing van de tuinen en versnippering van het openbaar groen in de toekomst tegen te gaan is het uitgangspunt dat voor tuinuitbreidingen een éénduidige maatvoering dient te worden aangehouden. Nieuwe tuinuitbreidingen dienen dan ook aan te sluiten op de al bestaande, legaal gerealiseerde tuinuitbreidingen. Daarbij dient de structuur van het openbaar gebied zoveel mogelijk behouden te blijven omdat het openbaar groen een belangrijke functie heeft voor zowel natuur, recreatie als de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Eventuele uitbreidingen mogen dan ook niet ten koste gaan van de groenstructuur in het plangebied.

Tevens dient bij tuinuitbreidingen rekening gehouden te worden met de aanwezige flora en fauna (zie paragraaf 6.6). Tuinuitbreidingen mogen niet tot gevolg hebben dat de flora en fauna in het plangebied wordt aangetast. Bij eventuele tuinuitbreidingen moet daarom worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- bestaande bomen blijven gehandhaafd;
- struiken en plantsoenen worden niet tijdens het broedseizoen verwijderd.

Verder geldt voor alle bestaande en eventuele nieuwe tuinen nabij oevers van waterpartijen, dat de oevers zoveel mogelijk worden vrijgehouden van bebouwing. Alle tuinen dienen een groen karakter te hebben.

In veel van de tuinen is in de bestaande situatie bebouwing gerealiseerd. Het gaat hier met name om origineel gerealiseerde bergingen aan zowel de voor- als achterzijde van de woningen. Daarnaast komen in een aantal tuinen niet originele aan- of uitbouwen en bergingen voor. Voor een deel gaat het om bergingen en aan- en uitbouwen die volgens de Woningwet vergunningvrij zijn. Er zijn echter op verschillende locaties ook niet-vergunningsvrije aan- en uitbouwen of bergingen gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de tuinen zo groen mogelijk dienen te blijven. De bestaande legaal gerealiseerde bebouwing is positief bestemd. Nieuwe aan- of uitbouwen en bergingen zijn onder randvoorwaarden toegestaan. Daarbij is het van belang dat het groene karakter van de wijk zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Voor voortuinen geldt dat aan de voorzijde van de woning wordt voorzien in lichttoetreding van de keuken. Tevens voorzien de voortuinen in Kantershof in veel gevallen in de behoefte van een privé-buitenruimte. Om deze redenen zijn in voortuinen naast de bestaande bergingen geen gebouwen toegestaan.

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen in voortuinen en zij-/achtertuinen. Zo wordt aan de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk contact gezocht met de openbare ruimte. Een goede overgang tussen privé en openbaar wordt bij voortuinen nagestreefd. Het is daarom wenselijk dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen of hekjes, in voortuinen een open en transparant karakter hebben. Zij-/achtertuinen hebben sterk privé karakter en zijn vaak aan het zicht onttrokken. Vanwege het verschil in karakter tussen beide deelgebieden en de reeds bestaande situatie wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen de toegestane hoogte van erfafscheidingen in voortuinen deelgebied Laag Koningshoef en Kantershof.

Laag Koningshoef

Deelgebied Laag Koningshoef is een vernieuwingsgebied waar de overgang tussen openbaar en privé nog niet wordt beïnvloed door eventuele bebouwing in voortuinen. Voort dit gebied blijft als uitgangspunt gelden dat eventuele bebouwing in voortuinen geen nadelige invloed mag hebben op onder meer de het zicht op de openbare ruimte. De bestaande overgang tussen privé en openbaar moet worden behouden. In de voortuinen in Laag Koningshoef zijn daarom alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen of hekjes (erfafscheidingen), met een maximum bouwhoogte van 1 meter toegestaan.

Kantershof

Mede door de in de voortuinen aanwezige, origineel ontworpen, bergingen zijn in deelgebied Kantershof door de jaren heen erfafscheidingen tot maximaal 2 meter geplaatst. Om deze situatie te respecteren en geen aanwezige elementen weg te bestemmen is voor deelgebied Kantershof een uitzondering gemaakt. Naast bestaande bergingen zijn in de voortuinen in Kantershof alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Uitgangspunt is dat de erfafscheidingen alleen zijn toegestaan op de in erfpacht uitgegeven grond. Daarnaast is wenselijk dat de erfafscheidingen een transparant karakter hebben ten behoeve van de overgang privé naar openbaar.

Vertaling beleidsdoelstellingen in dit bestemmingsplan:

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

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

Bestaande uitbouwen die groter zijn, zijn als uitzondering eveneens toegestaan doordat deze binnen de bestemming "Woningen" (W) op de plankaart zijn weergegeven.

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

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in de hoogte van erfafscheidingen. Erfafscheidingen, zoals schuttingen en hekjes, hoger dan 1 meter zijn in voortuinen niet toegestaan wat betreft deelgebied Laag Koningshoef.

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

2.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande situatie:

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de oostzijde van Kantershof zijn de seniorenwoningen "Koornhorst" en een onderwijsinstelling ten behoeve van het basisonderwijs gevestigd. Tevens is in het oosten van Kantershof een recreatiegebouw, c.q. buurtcentrum gevestigd. Het deelgebied Laag Koningshoef huisvest een woon- en activiteitencentrum voor lichamelijk gehandicapten. Daarnaast zijn in de woon/werkruimtes in Laag Koningshoef eveneens maatschappelijke voorzieningen, zoals een tandarts, gevestigd.

Beleidsdoelstellingen:

Het beleid is erop gericht om kleinschalige menging van wonen en werken in het plangebied toe te staan. Per gebied wordt bekeken welke functies planologisch aanvaardbaar zijn. Dit is mede afhankelijk van het karakter van het betreffende gebied. Voor maatschappelijke voorzieningen wordt onderscheid gemaakt in zelfstandige locaties, zoals Koornhorst en de onderwijsinstelling te Kantershof, en kleinschalige woon/werkruimtes in Laag Koningshoef. De genoemde zelfstandige locaties zijn speciaal ontwikkeld voor de maatschappelijke voorziening en zijn daarom goed inpasbaar. In het woongebied, zoals Laag Koningshoef is maatwerk vereist. Randvoorwaarde is dat niet-woonfuncties geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

Als algemene beleidsdoelstelling geldt dat het woongenot in het plangebied van dit bestemmingsplan voorop staat. Niet-woonfuncties binnen de woonwijk waaronder maatschappelijke voorzieningen dienen dan ook ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Functies die een (sterke) publieksaantrekkende werking hebben, zoals een buurthuis of kerk, passen om die reden niet binnen de kleinschalige woon/werkruimtes in deelgebied Laag Koningshoef. In de bestaande situatie zijn dergelijke maatschappelijke voorzieningen ook niet aanwezig in de genoemde woon/werkruimtes.

In dit bestemmingsplan zijn in de woon/werkruimtes daarom alleen maatschappelijke voorzieningen toegestaan die geen (sterke) publieksaantrekkende werking hebben en vergelijkbaar met de overige in deze ruimtes toegestane functies (zie paragraaf 2.1.6).

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

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

2.1.4 Parkeren

Bestaande situatie:

Het parkeren in de bestaande situatie komt op verschillende manieren voor, in de openbare ruimte, in gebouwde parkeervoorzieningen onder woningen en in tuinen.

Het parkeren in de openbare ruimte kent verschillende vormen. In deelgebied Laag Koningshoef wordt overwegend geparkeerd langs woonstraten.

Daarnaast komt parkeren voor op de binnenterreinen (hoven) van de drie bouwblokken grenzend aan de Lontarpalmstraat. De “waterwoningen” aan de noordzijde van Laag Koningshoef langs de Arènpalmstraat zijn voorzien van een gebouwde parkeervoorziening onder de woning. In het deelgebied Kantershof komt het parkeren in de openbare ruimte voor in daarvoor ingerichte parkeerhoven. Op deze hoven zijn zowel ongebouwde als “overdekte” parkeervoorzieningen voorzien. De “overdekte” parkeervoorzieningen zijn samen met de woningen in erfpacht uitgegeven. De overbouwde parkeervoorzieningen zijn later gerealiseerd en openbaar. Nabij de seniorenwoningen “Koornhorst” is een cluster van ongebouwde parkeerplaatsen aanwezig.



Abbeeldingen: links “overdekte” parkeerplaatsen, rechts parkeren in de (achter)tuin

Verder is in het deelgebied Laag Koningshoef een aantal (achter)tuinen geschikt gemaakt voor het parkeren van auto's. Deze tuinen zijn aan het binnenterrein van het bouwblok gelegen en zijn voorzien van een berging. Tussen de bergingen is veelal verharding aangebracht ten behoeve van een (privé) parkeerplaats.

Beleidsdoelstellingen:

De gerealiseerde parkeerplaatsen in het plangebied dienen zoveel mogelijk als zodanig te worden gebruikt om te zorgen voor een sluitende parkeerbalans in het plangebied. Het uitgangspunt is dat het gebruik van (privé)parkeerplaatsen voor het parkeren van auto's zoveel mogelijk gewaarborgd moet worden om de parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen te minimaliseren. De “overdekte” parkeerplaatsen in Kantershof dienen dan ook uitsluitend te worden gebruikt voor het parkeren van auto's. Ander gebruik, zoals het stallen van caravans, boten, etc is in het bestemmingsplan niet toegestaan. Ook wordt het bebouwen van de “overdekte” parkeerplaatsen doormiddel van schuttingen of andere afscheidingen niet toegestaan. Dit om het stedenbouwkundige karakter van de wijk en de sociale veiligheid te waarborgen.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

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

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

De tuinen die bereikbaar zijn met de auto en dus grenzen aan de gronden met de bestemming “Verkeersareaal” (Va) mogen tevens worden gebruikt voor gebouwde parkeervoorzieningen.

2.1.5 Openbaar groen, water en wegenstructuur

Bestaande situatie:

Het openbaar gebied in het plangebied wordt gevormd door de wegenstructuur, fiets- en voetpaden, openbaar groen, openbare ruimte en water. Een groot deel van het openbaar gebied bestaat uit openbare groenvoorzieningen en diverse waterpartijen. De groenvoorzieningen in het plangebied hebben een wijkfunctie. Het groen aan de rand van het plangebied, en dan met name nabij Kantershof maakt deel uit van de “Hoofdgroenstructuur” van Amsterdam (zie paragraaf 3.3). Het water in het plangebied is aan de rand gelegen en vormt daardoor een groot deel van de plangrens van het bestemmingsplan. Het water is onderdeel van de “Hoofdwaterstructuur” van Amsterdam en is daarmee van belang voor de waterhuishouding (zie ook paragraaf 3.3). Er zijn in het plangebied geen ligplaatsen aanwezig voor pleziervaartuigen en woonboten.

De wegenstructuur bestaat uit verschillende woonstraten en ontsluitingswegen. De 's Gravendijkdreef is de ontsluitingsweg voor het autoverkeer van het plangebied. De diverse aftakkingen van de 's Gravendijkdreef geven toegang tot de deelgebieden Laag Koningshoef en Kantershof.

In het plangebied zijn enkele vrijliggende fiets- en voetpaden gelegen welke zorgen voor de ontsluiting voor het langzaam verkeer (fietser en voetganger).

De openbare ruimte wordt gevormd door het centrale plein met speelvoorzieningen (zie afbeelding links) en de niet voor auto's toegankelijke woonerven tussen de woningen in Laag Koningshoef en binnenterreinen.



Afbeeldingen: links het centrale plein in Laag Koningshoef, rechts een woonerf in Laag Koningshoef

Beleidsdoelstellingen:

Het openbaar groen binnen het plangebied draagt bij aan het groene karakter van de wijk. Het water maakt deel uit van de “Hoofdwaterstructuur” van Amsterdam (zie paragraaf 3.3). Zowel de water- als groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk te worden behouden. Het realiseren van bebouwing binnen deze gronden of demping van water is niet gewenst. Ook het in gebruik nemen van water als ligplaats voor ondermeer woonboten en pleziervaartuigen is ongewenst. Wel zijn bruggen (en verkeersareaal) conform de bestaande situatie toegestaan. Realisatie van nieuw oppervlakte water moet in bescheiden mate mogelijk zijn.

De bestaande wegenstructuur is van belang voor de bereikbaarheid van de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en het parkeren (zie paragraaf 2.1.4). Het beleid is erop gericht de bestaande wegenstructuur te behouden en te zorgen voor een sluitende parkeerbalans. De wegenstructuur blijft behouden.

De bestaande fiets- en voetpaden dragen bij aan de ontsluiting van het langzaam verkeer in het plangebied en maken deel uit van het langzaam verkeersnetwerk in Amsterdam Zuidoost. Eventuele wijzigingen in de exacte situering of het aanleggen van nieuwe fiets- en voetpaden moet mogelijk zijn zonder dat hiervoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Het openbaar groen binnen het plangebied is op de plankaart weergegeven met de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) en de waterpartijen met de bestemming “Water” (Vw).

Binnen de bestemming “Water” (Vw) is het gebruik als ligplaats voor ondermeer woonboten en pleziervaartuigen en de demping van oppervlakte water als verboden gebruik aangemerkt. Bruggen zijn doormiddel van een nadere aanduiding op de plankaart toegestaan. Binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) is uitbreiding van het oppervlaktewater mogelijk.

Het centrale plein met speelvoorzieningen en de niet voor auto's toegankelijke tussenstraten in Laag Koningshoef zijn op de plankaart aangegeven met de bestemming “Openbare ruimte” (Vo). De wegenstructuur, alle rijwegen en woonstraten die toegankelijk zijn voor auto's, is met de bestemming “Verkeersareaal” (Va) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen toegestaan.

Ter plaatse van het scholencomplex wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden aan de ontwikkeling van een voorziening voor het halen en brengen van kinderen van de school. Deze voorziening past in zijn geheel binnen de bestemming “Verkeersareaal” (Va). De bestaande fiets- en voetpaden zijn opgenomen in de bestemming “Groenvoorzieningen” (G)

2.1.6 Overige niet-woonfuncties

Bestaande situatie:

In het plangebied komen naast de eerder genoemde functies ook nog een aantal overige niet-woonfuncties, zoals een kapper, advocatenkantoor en een mondhygiënist voor. Het gaat hier met name om kleinschalige bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en enkele voorzieningen met een dienstverlenend karakter, zoals een kapsalon. Deze zijn gesitueerd in de woon/werkruimtes. Deze ruimtes zijn gelegen aan de dwarsstraten van Laag Koningshoef. Tevens is aan de noordzijde van Kantershof een wijkpost van Beheer Openbare Ruimte stadsdeel Zuidoost gelegen.

Verder komen er niet-woonfuncties voor die een directe relatie hebben met de woning. Het gaat hier om huisgebonden beroepen.

Beleidsdoelstellingen:

Het beleid is erop gericht om kleinschalige menging van wonen en werken in het plangebied toe te staan. Per gebied wordt bekeken welke functies planologisch aanvaardbaar zijn. Dit is mede afhankelijk van het karakter van het betreffende gebied. Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, heeft overwegend een woonfunctie waardoor terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van andere functies dan wonen. Randvoorwaarde is dat deze niet-woonfuncties geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

Als algemene beleidsdoelstelling geldt dat het woongenot in het plangebied van dit bestemmingsplan voorop staat. Niet-woonfuncties dienen dan ook ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Functies die een (sterke) publieksaantrekkende werking en afwijkende openingstijden (veelal open in de avonduren) hebben passen om die reden in algemene zin niet binnen een woonwijk. Het gaat hierbij om functies als horeca en detailhandel, maar ook om dienstverlenende functies zoals een telefoonruimte. Deze functies passen beter in centrumgebieden, zoals Ganzenpoort. In het bestemmingsplan dat voor dat gebied is of wordt opgesteld zijn deze functies toegestaan. Functies met een relatief kleine publieksaantrekkende werking en geen afwijkende openingstijden ('s avonds gesloten), worden in een woonwijk beter toelaatbaar geacht. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een kantoor, tandarts of een atelier.

In het ruimtelijke plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de realisatie van het deelgebied Laag Koningshoef zijn in de daarvoor ontworpen ruimtes alleen bedrijven toegestaan. Om aan te sluiten op de algemene beleidsdoelstelling zijn detailhandel, horeca in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen die een aantoonbare publieksaantrekkende werking en afwijkende openingstijden hebben zijn eveneens niet toegestaan. Functies die vanuit het oogpunt van het gewenste woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht zijn wel toegestaan in de woon/werkruimtes. Het gaat hierbij om functies als kleinschalige bedrijven en kantoren. In de bestaande situatie zijn ook woningen in de ruimtes gevestigd.

Om bovengenoemde reden zijn maatschappelijke voorzieningen in de woon/werkruimtes alleen toegestaan wanneer deze geen sterke publieksaantrekkende werking hebben (zie paragraaf 2.1.3).

Dienstverlening heeft per definitie een zekere publieksaantrekkende werking en is om bovengenoemde reden niet als recht toegestaan in de woon/werkruimtes. Dit laat echter onverlet dat er wel vormen van dienstverlening bestaan die een zeer beperkte publieksaantrekkende werking hebben en wel inpasbaar zijn in een woonwijk als Laag Koningshoef. Voor deze dienstverlenende functies is het dagelijks bestuur bevoegd onder voorwaarden vrijstelling te verlenen. Middels deze vrijstellingsbevoegdheid kan maatwerk geleverd worden voor de in het plangebied reeds aanwezige dienstverlenende functies. De voorwaarden hierbij zijn dat de betreffende vestiging geen grote publieksaantrekkende werking en geen afwijkende openingstijden mag hebben en geen afbreuk mag doen aan de overwegende woonfunctie. Voorafgaand aan het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid dient het dagelijks bestuur de raadscommissie (ROVB) te informeren.

Huisgebonden beroepen kunnen bijdragen aan een levendig karakter van de buurt en worden, mits deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat, toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De wijkpost van Beheer Openbare Ruimte van stadsdeel Zuidoost is op de plankaart aangegeven met de bestemming "Wijkpost" (Bw). Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van de bestemming toegestaan en groenvoorzieningen en ongebouwde parkeervoorzieningen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

In de woon/werkruimtes in deelgebied Laag Koningshoef zijn bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de plankaart is, doormiddel van de nadere aanduiding "gemengde voorzieningen toegestaan", aangegeven waar deze niet-woonfuncties zijn toegestaan. Functies als dienstverlening, horeca of detailhandel zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

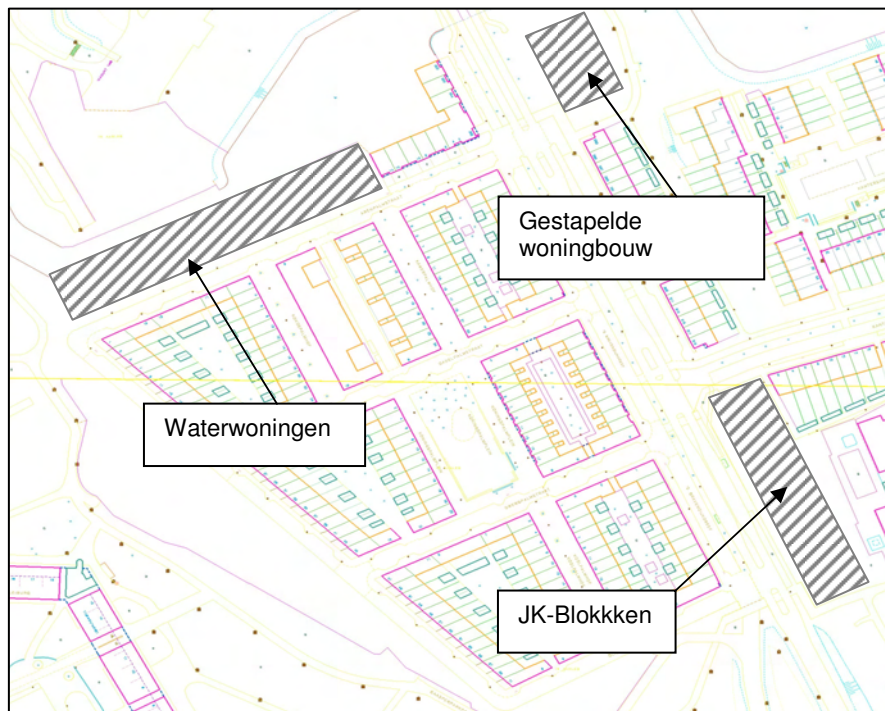
De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. In de daarvoor ontworpen ruimtes zijn alleen bedrijven toegestaan die volgens de Staat van Inrichtingen vallen onder categorie I en II.

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

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

2.2.1 Algemeen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vinden diverse nieuwe ontwikkelingen plaats. Het gaat om ontwikkelingen waarvoor al een bouwvergunning is verleend dan wel op korte termijn wordt verleend op grond van het geldende bestemmingsplan of door toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het voorliggende bestemmingsplan maakt daarom feitelijk, behoudens de in paragraaf 2.1.1. genoemde woninguitbreidingen, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op de volgende pagina wordt beschreven voor welke ontwikkelingen een bouwvergunning is dan wel op korte termijn wordt verleend. Op de onderstaande afbeelding zijn de lopende ontwikkelingen weergegeven die deel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van Laag Koningshoef.



Afbeelding: lopende ontwikkelingen binnen het plangebied

2.2.2 Waterwoningen

De ontwikkeling heeft betrekking op 22 luxe woningen aan het water aan de noordzijde van Laag Koningshoef. De “waterwoningen” zijn gelegen aan de Arènpalmstraat. De bouwaanvraag voor de “waterwoningen” is op 30 december 2004 bij het stadsdeel ingediend. 13 september 2005 is de bouwvergunning voor de “waterwoningen” door het stadsdeel afgegeven.

De ontwikkeling is conform de bouwaanvraag in het bestemmingsplan opgenomen, rekening houdend met de in paragraaf 2.1 genoemde beleidsdoelstellingen.

2.2.3 JK-blokken

De woonblokken J en K zijn gelegen aan de oostzijde van de 's Gravendijkdreef en maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van Laag Koningshoef. Zij vormen een voortzetting van de rij woningen langs de noordoostzijde van de 's-Gravendijkdreef. De “JK-blokken” bestaan gezamenlijk uit 25 grondgebonden laagbouwwoonwoningen. Op 11 maart 2003 is door het stadsdeel de bouwvergunning afgegeven. De ontwikkeling is conform de afgegeven bouwvergunning opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de in paragraaf 2.1 genoemde beleidsdoelstellingen.

2.2.4 Gestapelde woningbouw

Naast de hierboven genoemde “Waterwoningen” en “JK-blokken” speelt er in het plangebied nog een ontwikkeling op het gebied van woningbouw. Het gaat hier om de gestapelde woningbouw aan de noordzijde van het plangebied ten oosten van de 's Gravendijkdreef. Het betreft een woontoren van circa 8 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van circa 24 meter. In de woontoren komen in totaal 22 woningen in de vorm van appartementen. Op 18 oktober 2005 is door het stadsdeel de bouwvergunning verleend. De ontwikkeling is conform de verleende bouwvergunning in dit bestemmingsplan opgenomen, rekening houdend met de in paragraaf 2.1 genoemde beleidsdoelstellingen.

2.2.5 Overige ontwikkelingen

Uitbreiding scholen

Ten noorden van de seniorenwoningen Koornhorst is een scholengemeenschap gelegen, waarin twee basisscholen zijn gevestigd. De scholen hebben een belangrijke maatschappelijke functie voor de buurt en de directe omgeving.

Om deze maatschappelijke functie te kunnen blijven vervullen is uitbreiding vaak wenselijk. Er zijn geen grote veranderingen voorzien, maar kleinschalige uitbreiding van bestaande schoolgebouwen. Zowel bij de school aan Kantershof 641 als de school aan Kantershof 637-639 is een kleinschalige uitbreiding, zoals een hal of doorgang, voorzien.

Bij de school te Kantershof 641 gaat het om een uitbreiding van circa 75 m² aan de noordzijde van het schoolgebouw. De bouwvergunning voor deze uitbreiding is op 23 december 2005 door het stadsdeel afgegeven. De uitbreiding is conform de afgegeven bouwvergunning opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schoolgebouw aan Kantershof 637-639, waar nu basisschool "Bijlmerdrie" in is gehuisvest, wordt aan de oostzijde uitgebreid met circa 120 m², ten behoeve van basisschool "Het Kruispunt". De uitbreiding is conform de bouwaanvraag opgenomen in dit bestemmingsplan.

Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Het gaat om een ontwikkeling die mogelijk in de nabije toekomst gerealiseerd kan worden, maar waarover op dit moment nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling betreft het meest zuidelijk gelegen bouwblok van de JK-blokken, waarvoor in 2003 een bouwvergunning is verleend (zie paragraaf 2.2.3). Dit blok vormt samen met de seniorenwoningen Koornhorst de oostelijke begrenzing van de ruimtelijke opbouw van de Karspeldreef. Om die reden is in het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (februari 2002) op deze locatie een bouwvolume voorzien van maximaal vijf bouwlagen.

Omdat voor deze ontwikkeling nog geen besluitvorming heeft plaats gevonden, is de ontwikkeling niet meegenomen in dit bestemmingsplan en wordt vooralsnog uitgegaan van de bestaande, vergunde situatie. Om de ontwikkeling in de toekomst te kunnen realiseren is vrijstelling nodig van dit bestemmingsplan middels artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Mogelijke ontwikkelingen buiten het plangebied

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

De A9 ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat ook de eventuele aanpassingen van het profiel van de A9 buiten het plangebied van dit bestemmingsplan blijven. Bij het bepalen van de plangrenzen aan de zuidzijde is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden door een deel van de waterpartij en de zuidelijke oever daarvan buiten dit bestemmingsplan te laten. In het overleg ex artikel 10 Bro is aan de overlegpartners gevraagd het bestemmingsplan hier nadrukkelijk op te toetsen (zie hoofdstuk 7).

3. Plankader

3.1 Geldende bestemmingsplannen

3.1.1 Bestemmingsplan Laag Koningshoef

Het besluit op 5 februari 2002 van Gedeputeerde Staten (GS) betreffende de goedkeuring van het bestemmingsplan "Laag Koningshoef" is op 1 oktober 2003 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Reden voor vernietiging van het goedkeuringsbesluit van GS is dat voor het bestemmingsplan "Laag Koningshoef" niet voldaan is aan de MER-beoordelingsplicht. Voor dit gebied geldt dan ook het bestemmingsplan "Bijlmermeer" zoals hieronder beschreven. Het bestemmingsplan "Laag Koningshoef" zal dan ook niet verder worden behandeld. Voor de stedenbouwkundige achtergronden in hoofdstuk 2 is wel geput uit de toelichting van het afgekeurde plan.

3.1.2 Bestemmingsplan "Bijlmermeer"

Voor het gebied is van toepassing het bestemmingsplan "Bijlmermeer", vastgesteld bij het raadsbesluit van 19 maart 1975, no. 242, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 18 mei 1976. Dit bestemmingsplan is gericht op gebiedsontwikkeling en het vastleggen van eerder gerealiseerde ontwikkelingen. Het gebied, waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt begrensd; in het noorden door een gedeelte van de Daalwijkdreef en de gemeentegrens van Diemen, in het oosten door de Weespertrekvaart, in het zuiden door de Gaasperdammerweg en in het westen door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht.

Voor het plangebied Laag Koningshoef/Kantershof zijn de volgende bestemmingen opgenomen: "Eengezinshuizen" (A1, A2, A3), "Bijzonder woongebouw" (C), "Autoboxen, bergingen, c.v. ruimten" (Q), "Openbare bebouwing en bebouwing met bijzondere bestemming" (FF4), "Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen" (R) en "Bemalingsinrichtingen, meet- en regelstation" (G). De maximale bouwhoogte voor eengezinswoningen is; 3,5 meter voor gebouwen bestaande uit één bouwlaag en 10 meter voor gebouwen bestaande uit twee of drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte voor de seniorenwoningen Koornhorst is 24 meter.

Dakopbouwen

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

Kabels en leidingen

Op de plankkaart is een kabel- en leidingenstrook opgenomen. Deze kabel- en leidingenstrook loopt van noord naar zuid en van oost naar west ter hoogte van de op de kaart aangegeven bestemmingen "fietspaden" en "rijwegen".

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Op het vlak van de ruimtelijke ordening waren tot voor kort de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota Extra (VINEX) richtinggevend voor verstedelijking, het landschap en het mobiliteitsvraagstuk. Uitgangspunt in deze nota's is het principe van de Compacte Stad. In stedelijke gebieden wordt grondgebruik geïntensiveerd en geoptimaliseerd. Door zowel wonen als werken een plaats te geven in de stad wordt de mobiliteit beperkt. Buiten de stedelijke kernen geldt een restrictief bouwbeleid.

De nieuwe Nota Ruimte is in april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Amsterdam valt binnen het gebied van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS).

Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Daarin is het water in de stad apart benoemd. Daarin is een zevental aangrijpingspunten benoemd:

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

Op 30 september 2004 is de Nota Mobiliteit vastgesteld. De nota is een uitwerking van de Nota Ruimte voor wat betreft de verkeers- en vervoerstema's. De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

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

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

In het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof wordt niet voorzien in maatregelen die niet passen binnen het hierboven beschreven beleid. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen die de Rijksoverheid voor ogen heeft.

3.2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan "Noord-Holland Zuid" is op 17 februari 2003 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In het streekplan is met behulp van rode contouren aangegeven tot waar er gebouwd mag worden, buiten deze contouren mag geen aanvullende woningbouw of andersoortige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden.

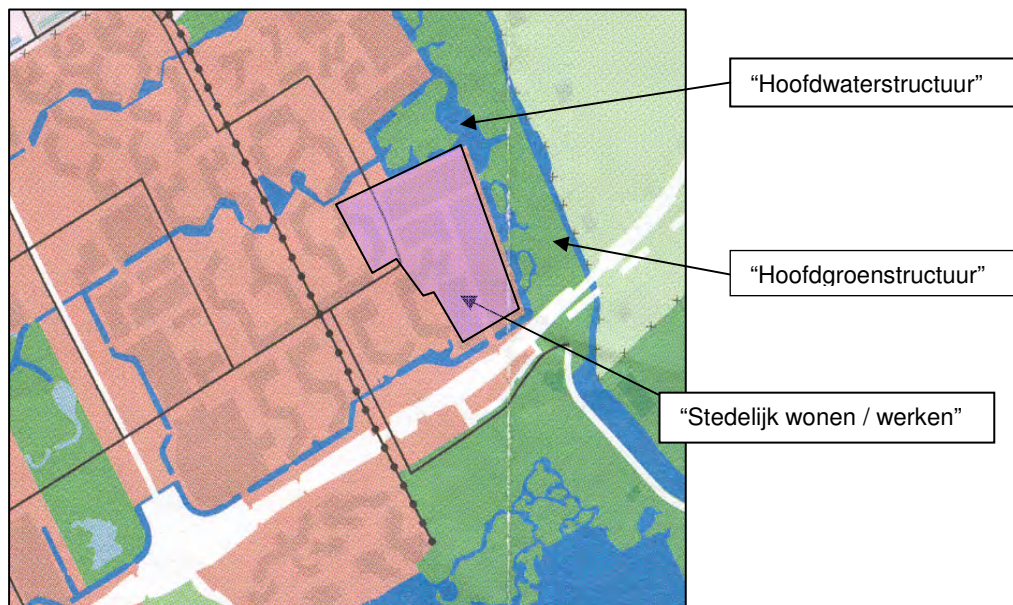
De gemeente Amsterdam en dus ook het stadsdeel Zuidoost nemen binnen het streekplan een bijzondere positie in. Het provinciale beleid ten aanzien van Amsterdam in relatie tot de regio wordt door Gedeputeerde Staten uitgewerkt in een door hen, op basis van het Amsterdamse structuurplan, op te stellen uitwerkingsplan. Het structuurplan van Amsterdam (zie paragraaf 3.3) heeft daarom de status van een streekplan.

3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Het plangebied Laag Koningshoef/Kantershof is in het structuurplan aangewezen als "Stedelijk wonen/werken". Uit de in het structuurplan genoemde randvoorwaarden blijkt dat binnen de gebieden die zijn aangewezen als "stedelijk wonen/werken" een grote variatie in buurten mogelijk is, met een variatie in menging van functies en dichtheid. Binnen het stedelijk woongebied is het wonen dominant, maar is menging met kleinschalige andere functies mogelijk.

Het water en de groenvoorzieningen, die onderdeel uitmaken van de Bijlmerweide direct buiten het plangebied zijn in het structuurplan aangewezen als “Hoofdwaterstructuur” respectievelijk “Hoofdgroenstructuur”. Demping van water is niet mogelijk en uitbreiding alleen onder ruimtelijke voorwaarden. De “Hoofdgroenstructuur” is opgedeeld in vijf clusters. De Bijlmerweide valt blijkens het structuurplan onder het cluster “Parken”.

De in het plangebied gelegen 's Gravendijkdreef is in het structuurplan aangewezen als “Hoofdnet openbaar vervoer (bus/tram)”. Het doel van het “Hoofdnet openbaar vervoer” is Amsterdam bereikbaar houden. De doorstroming van het openbaar vervoer dient minimaal gelijk te blijven of verbeterd te worden.



Afbeelding: uitsnede plankaart structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”

In het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof wordt niet voorzien in maatregelen die een nadelige invloed kunnen hebben op deze gebieden. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”.

3.4 Stadsdeelbeleid

3.4.1 Structuurvisie Zuidoost

Het stadsdeel werkt volop aan de stedelijke vernieuwing van de Bijlmer. De uitvoering van de plannen zal zeker tot 2010 de aandacht krijgen. Om te kunnen anticiperen op de periode na 2010 heeft het stadsdeel de structuurvisie “Zuidoost Open Huis” opgesteld. De structuurvisie is op 27 september 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad Zuidoost. In de structuurvisie heeft het stadsdeel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele stadsdeel tot 2020 weergegeven. De structuurvisie vormt daarmee het beleidskader voor het stadsdeel. De structuurvisie gaat in op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op lange termijn waarmee een samenhangend perspectief wordt neergezet. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste thema's van de structuurvisie. De afbeelding op de volgende pagina geeft een overall wensbeeld tot 2020 voor geheel Zuidoost.

Wonen, werken en voorzieningen

- In 2020 moet het zuidoost een grote diversiteit in woningen en woonmilieus herbergen daarom moet de omvang van de woningvoorraad stelselmatig worden vergroot. Het imago van Zuidoost als woongebied moet sterk worden verbeterd door voortdurende aandacht voor openbare orde en veiligheid, investeringen en beleid voor goede sociale basisvoorzieningen.
- Er zijn na 2010 circa 5000 woningen gebouwd in Zuidoost. Voor een deel zijn deze woningen gerealiseerd nabij knooppunten van openbaar vervoer, en voor een deel rondom de Gaasperdammerweg en het ten zuiden daarvan gelegen Gaasperdam.

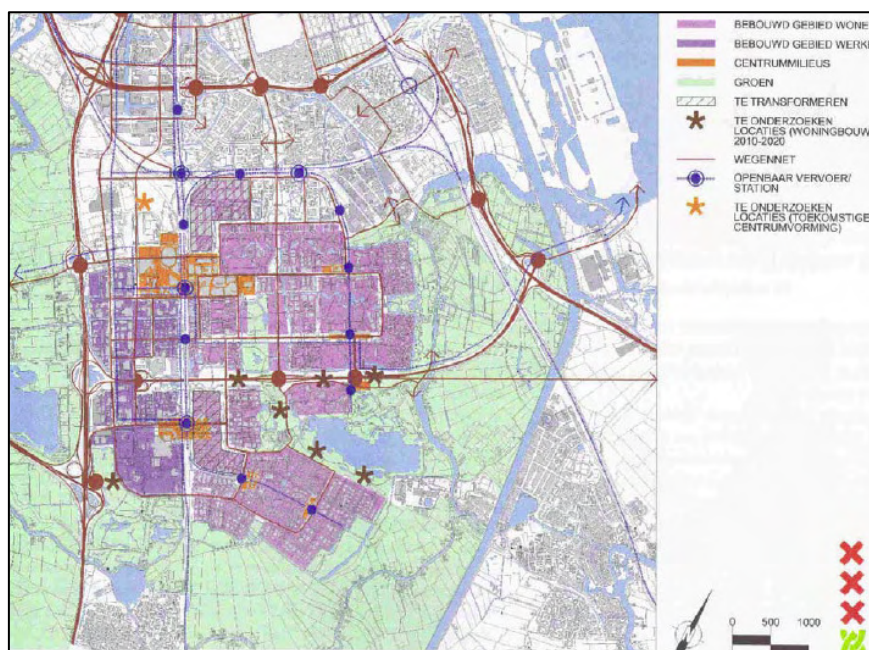
- In de woongebieden moet er meer ruimte komen voor kleinschalige economie en startend ondernemerschap. Het gaat specifiek om buurten die daaraan behoefte hebben en waar deze functie kan zorgen voor de gewenste levendigheid en sociale controle.
- Waar gewenst worden de mogelijkheden onderzocht van het thematiseren van buurten om het faciliteren van bepaalde economische functies eenvoudiger te kunnen maken. Gedacht kan worden aan horeca/leisure of zakelijke dienstverlening die meer dan alleen de buurt voorzien.
- Kleine winkelcentra transformeren in centra met een andere of brede functie op sociaal of cultureel terrein al dan niet in combinatie met commerciële buurtvoorzieningen.

Verkeer en vervoer

- Samen met buurgemeenten en de centrale stad wordt er een zodanige verkeersstructuur vastgesteld dat de groei van het autoverkeer in het stadsdeel gekanaliseerd wordt en bestaande knelpunten worden opgelost.
- De regionale bereikbaarheid van Zuidoost over de weg moet worden verbeterd. Er wordt daarom meegewerkt aan de verbreding van de Gaasperdammerweg.
- Om de groei van het autoverkeer te beperken is een pakket van maatregelen bedacht. Het gaat daarbij om maatregelen als uitbreiding van openbaar vervoer met hoogwaardige en frequente busdiensten in de spits, intensief en gemengd ruimtegebruik bij openbaar vervoerknooppunten, invoering van parkeerbeleid en prijsbeleid, stimulering van het fietsgebruik, toepassing van nieuwe informatiesystemen en een vernieuwde organisatie van de bereikbaarheid in nauwe samenhang met het bedrijfsleven.

Groen, water en milieu

- In 2020 is in Zuidoost het groen afgenomen ten opzicht van 2005. De grote parken zijn echter behouden en met uitvoering van een actieplan voor het groen is meer kwaliteit en differentiatie gekomen. Beeld en gebruiksmogelijkheden van stadspark, randpark, wijkpark en regionaal park zijn onderling verschillend en toegesneden op de functie.
- Gelijk opgaand met de stedelijke ontwikkeling in Zuidoost is de bergingscapaciteit van het watersysteem uitgebreid. Water is daarbij gepromoveerd van een op te lossen probleem tot een drager van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.
- Er worden maatregelen getroffen om tegenwicht te bieden aan het groeiende autoverkeer in en naar het stadsdeel door bevordering van het openbaar vervoergebruik en concentratie van functies die veel verkeer aantrekken rond knooppunten van openbaar vervoer.
- In 2020 zijn er uiteenlopende maatregelen getroffen om een goede luchtkwaliteit te waarborgen en om een toename van geluidhinder door met name autoverkeer te beperken. Als voorbeeld van een belangrijke bijdrage wordt genoemd de inpassing van de Gaasperdammerweg.
- In 2020 is extra aandacht nodig voor de risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen zoals LPG.



Afbeelding: overall wensbeeld 2020, structuurvisie Zuidoost

In de structuurvisie zijn geen toekomstige ontwikkelingen genoemd die direct een relatie hebben met het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof. In de structuurvisie gaat het bovendien om ontwikkelingen op een langere termijn waarvoor de planvorming nog verder uitgewerkt moet worden. Lopende ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatsvinden en waarvoor al een bouwvergunning is verleend dan wel op korte termijn wordt verleend staan beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting.

3.4.2 Ruimtelijke Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam.

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

In het beleidsplan wordt genoemd dat de ruimtelijke reservering voor economische activiteiten die het stadsdeel in verschillende plannen heeft opgenomen veel ruimer is dan markttechnisch op korte termijn ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorruimte dient daarom behoeftzaam en gefaseerd te worden aangepakt.

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

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

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

Voorts wordt genoemd dat binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid moet worden geboden om kleinschalige economische activiteiten in de woonomgeving te ontplooiën, binnen bepaalde milieugrenzen. Hierbij wordt gedacht aan woon-werkwoningen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd dat het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof aansluit op het beleid als verwoord in het Ruimtelijk Economische Beleidsplan. Het toestaan van kleinschalige bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan het economische klimaat binnen het plangebied.

3.4.3 Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond

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

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

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

- De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan;

- De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel;
- De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening gehouden worden met de mogelijke toename van de onderhoudskosten van openbaar groen, wegen paden en waterlopen;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen.

3.4.4 (Herijking) Parkeernota Zuidoost

In 1999 heft het stadsdeel de "Parkeernota Zuidoost" vastgesteld. Bij vaststelling van de nota is bepaald dat om de twee jaar de parkeerdruk in het stadsdeel moet worden gemeten. Dit ter herijking van de parkeernota. De parkeertellingen uit 2003 zijn vastgelegd in de nota Herijking Parkeernota Zuidoost uit 2004. In de herijking wordt onder meer bekeken waar en wanneer regulering van parkeren moet worden ingevoerd. Geconcludeerd wordt dat de Parkeernota Zuidoost nog op hoofdlijnen voldoet en het betaald parkeren wordt vooralsnog niet ingevoerd. Tevens wordt genoemd dat er behoefte is aan een nader onderzoek naar de parkeerregulering.

In de bijlage bij de nota wordt kort ingegaan op de stand van zaken voor de diverse deelgebieden van Zuid Oost. Het plangebied Laag Koningshoef/Kantershof is niet als zodanig in de bijlage bij de nota opgenomen.

3.4.5 Welstandsnota

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

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

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

4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

4.1 Opbouw van het bestemmingsplan

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

4.2 Plankaart

Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof heeft betrekking op de woongebieden Laag Koningshoef en Kantershof. Samen vormen de beide woongebieden het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven. De plankaart is de kaart waarop door middel van letters, lijnen, nadere aanduidingen en cijfers het gebruik van de gronden en de verschillende bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd.

4.3 Opbouw voorschriften

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

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

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

4.3.1 Structuur artikelen

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

In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een vrijstelling door het dagelijks bestuur.

In enkele artikelen is een vorm van gebruik, gezien de onwenselijkheid ervan, expliciet als verboden aangemerkt. Het gaat bijvoorbeeld om het gebruik van waterpartijen als ligplaats voor woonboten.

4.3.2 Toelichting per artikel

Algemeen

Artikel 1 (Begripsbepalingen)

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

Het kan voorkomen dat er een aanvraag is voor een nieuwe functie die niet gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften. Er moet dan worden gekeken of de functie past binnen het toegestane gebruik. Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van niet expliciet benoemde functies. Per functie is toegelicht hoe deze functies gerubriceerd moeten worden.

Apotheek:

Dit is een voorziening waar medicijnen op recept worden verstrekt. Deze functie is volgens jurisprudentie aan te merken als een medische voorziening. Binnen dit bestemmingsplan zijn op diverse locaties maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen ook medische voorzieningen (zie artikel 1 van de voorschriften). Een apotheek is dus toegestaan binnen dit bestemmingsplan in de bestemmingsvlakken waar maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Atelierwoning:

Binnen het stadsdeel zijn op diverse locaties woningen gerealiseerd waarvan een deel (bijvoorbeeld de begane grond) ten behoeve van een atelier wordt gebruikt. Een atelier is een maatschappelijke voorziening. Het bestemmingsplan maakt op twee manieren atelierwoningen mogelijk. Voorzover het atelier niet meer dan 30% van de woning in beslag neemt en het atelier geen onevenredige afbreuk doet aan de woning valt het atelier onder een "huisgebonden beroep" (zie art. 1 van de voorschriften). Het uitoefenen van aan huisgebonden beroepen is in alle woningen toegestaan. Ateliers die niet vallen onder de definitie van "huisgebonden beroep" zijn apart als maatschappelijke voorziening toegestaan.

Cateringsbedrijven:

Cateringsbedrijven vallen onder "dienstverlening". Dienstverlening is echter in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Een cateringsbedrijf is aan te merken als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De toelaatbaarheid van een cateringsbedrijf moet daarom ook altijd aan de Wet milieubeheer en de bijbehorende regelgeving worden getoetst.

Galerie:

Een galerie is een ruimte die dient voor het uitstellen en tonen van artistieke kunstobjecten. Dit valt in beginsel onder de in dit bestemmingsplan toegestane "maatschappelijke voorzieningen". Wanneer de nadruk sterk ligt op de verkoop van artikelen moet de functie echter als "detailhandel" worden aangemerkt. Detailhandel is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Sportschool/fitnessruimte:

Onder de in de voorschriften gehanteerde definitie van "maatschappelijke voorzieningen" vallen ook sportvoorzieningen. Een sportschool of fitnessruimte is dus in beginsel toegestaan voorzover in dit bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het moet echter wel gaan om maatschappelijke voorzieningen, dus voorzieningen die in beginsel geen winstoogmerk hebben. Commerciële sportvoorzieningen vallen onder "dienstverlening" en zijn in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Zalenverhuur:

De aanvaardbaarheid van zalenverhuur is afhankelijk van de functie waarvoor de zaal wordt verhuurd. Zalenverhuur voor culturele of overheidsvoorzieningen valt volgens het bestemmingsplan onder "maatschappelijke voorzieningen". Wanneer de zalen structureel voor feesten worden verhuurd valt dit niet onder "maatschappelijke voorzieningen". Daarnaast is het van belang hoe grootschalig de zalenverhuur is en of er sprake is van een commerciële functie. Een grootschalig congrescentrum kan bijvoorbeeld, met name door de verkeersaantrekkende werking die er van uitgaat, overlast opleveren voor een woonbuurt. Dit valt niet onder de functie "maatschappelijke voorzieningen".

Showroom:

Een showroom is een uitstallingsruimte voor goederen ten behoeve van de detail- of groothandel. Voorzover de goederen direct kunnen worden geleverd valt de functie dus onder ofwel detailhandel ofwel groothandel. Een showroom waar goederen veelal niet direct geleverd kunnen worden is bijvoorbeeld een showroom voor auto's. Een showroom voor auto's wordt aangemerkt als een "bedrijf" (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen).

Groothandel:

Groothandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit. In dit bestemmingsplan valt groothandel onder "bedrijven" (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen).

Wasserette:

Een waterette valt volgens dit bestemmingsplan, gezien de bedrijfsmatige uitstraling ervan, onder "bedrijven" (zie art. 1 van de voorschriften en de bijbehorende Staat van Inrichtingen).

Artikel 2 (Wijze van meten)

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

*Voorschriften per bestemming***Artikel 3 "Woningen" (W)**

Alle bestaande, vergunde woningen zijn op de plankaart met deze bestemming weergegeven. Naast woningen zijn daar waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven onder voorwaarden bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan, met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen met een grote publieksaantrekkende werking (zie paragraaf 2.1.3). Tevens zijn ook huisgebonden beroepen toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is beschreven wat hieronder wordt verstaan. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen en tuinen.

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

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

Dakterrassen zijn alleen toegestaan op (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 3 en 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw. Afwijkend van deze regeling zijn dakterrassen ook toegestaan op (delen van) woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter ter plaatse van de in de voorschriften opgenomen adressen, waar geen sprake is van een terugligging van een dakopbouw.

In lid 5 is in meters aangegeven welke maatvoering bij de op de plankaart weergegeven terugligging ten behoeve van dakopbouwen behoort. Hiervoor geldt als basisregel een 0,5 meter terugligging gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voor- en achterzijde van de woning. 3 meter terugligging vanaf bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van de woning geldt indien dat wenselijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in verband met het straatprofiel (zie ook paragraaf 2.1.1).

Lid 6 voorkomt dat ter plaatse van overbouwde doorgangen tot aan de vloer van de derde bouwlaag bebouwing wordt opgericht, behoudens de voor hoger opgaande bebouwing benodigde constructies.

In lid 7 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur onder voorwaarden vrijstelling kan verlenen voor het toestaan van dienstverlening in de woon/werkruimtes wat betreft de eerste bouwlaag. De voorwaarden hierbij zijn geen grote publieksaantrekkende werking, geen afwijkende openingstijden en geen afbreuk aan de overwegende woonfunctie (zie paragraaf 2.1.6).

Artikel 4 "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx)

De in het plangebied gelegen dienstverlenende voorzieningen, zoals een woonzorgcomplex, het recreatiegebouw en het scholencomplex zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Tevens worden de seniorenwoningen Koornhorst met deze bestemming weergegeven. Binnen deze bestemming is naast maatschappelijke voorzieningen ook ondersteunende horeca toegestaan. In artikel 1 is omschreven wat onder ondersteunende horeca wordt verstaan.

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

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

Lid 4 regelt dat onder voorwaarden van lid 3 mag worden afgeweken ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan". De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 3 mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op (delen van) gebouwen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 6 meter, daar waar sprake is van een terugligging van een dakopbouw.

In lid 5 is in meters aangegeven welke maatvoering bij de op de plankaart weergegeven terugligging ten behoeve van dakopbouwen behoort. Hiervoor geldt 3 meter terugligging gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van het gebouw in verband met het straatprofiel.

Artikel 5 "Wijkpost" (Bw)

Het gaat hier om de wijkpost van Beheer Openbare Ruimte van stadsdeel Zuidoost. Deze is met de bestemming "Wijkpost" (Bw) op de plankaart weergegeven. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor erven, ongebouwde parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In lid 2 is geregeld dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik binnen de aangegeven bouwvlakken.

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

Artikel 6 "Autoboxen" (Wb)

Alle losstaande gebouwde parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming is alleen het gebruik ten behoeve van parkeren toegestaan.

Volgens lid 2 mag alleen worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik.

De maximum bouwhoogte is gesteld op 3 meter. Dit komt overeen de bestaande situatie.

Artikel 7 "Overdekte parkeervoorziening" (Po)

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

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

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

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

Artikel 8 "Nutsvoorzieningen" (Mn)

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

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

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte geldt van 4 meter.

Artikel 9 "Tuinen" (T)

Alle bestaande tuinen bij de woningen zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Ook de gebieden waar tuinuitbreidingen wenselijk zijn hebben deze bestemming. Tuinuitbreidingen zijn alleen onder bepaalde voorwaarden en daar waar dit geen afbreuk doet aan de aanwezige groenvoorzieningen (zie paragraaf 2.1.2). Binnen deze bestemming zijn naast tuinen ook voetpaden toegestaan.

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

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

In lid 4 wordt bepaald dat, in afwijking van lid 2, gebouwen ten behoeve van bergingen mogen worden gerealiseerd, wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. De maximum bouwhoogte is 3 meter. Het gaat hier om bestaande bergingen die niet vergunningsvrij zijn. Lid 5 regelt dat in afwijking van de leden 1 en 2 aan- of uitbouwen bij woningen zijn toegestaan. In dit lid zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de maatvoering van de aan- of uitbouw.

Artikel 10 "Groenvoorzieningen" (G)

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

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

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

In lid 4 wordt geregeld dat in afwijking van het bepaalde in lid 2 een luifel is toegestaan ten behoeve van de aangrenzende bebouwing, welke op de plankaart is weergegeven met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx). De maximum bouwhoogte van de luifel is 3 meter.

Artikel 11 "Openbare ruimte" (Vo)

Deze bestemming is gegeven aan niet voor auto's toegankelijke gronden die niet tevens als groenvoorziening aangemerkt kunnen worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het centrale plein, het Koningspalmplein genaamd en de dwarsstraten in Laag Koningshoef.

In lid 1 is bepaald dat onder meer pleinen, groenvoorzieningen en fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Ook horen binnen deze bestemming speelvoorzieningen zoals een klimrek tot de mogelijkheden.

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

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bijvoorbeeld een bankje of een lantaarnpaal), een maximum bebouwingspercentage van 2% geldt. De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 6 meter.

Artikel 12 "Verkeersareaal" (Va)

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

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

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

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

Artikel 13 "Water" (Vw)

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

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

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

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

Overige regelgeving

Artikel 14 (Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit)

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

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

Artikel 15 (Toegelaten bedrijven)

In het artikel "Toegelaten bedrijven" is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Dit geldt alleen binnen de bestemming "Woningen" (W) in de woon/werkruimtes in het deelgebied Laag Koningshoef. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Staat van Inrichtingen verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Hier wordt volstaan met op te merken dat vanwege het overwegende woonkarakter in het plangebied, slechts bedrijven vallend onder categorie I van de Staat van Inrichtingen zijn toegestaan, met uitzondering van "bouwbedrijven" en "bouwinstallatiebedrijven" als bedoeld op pagina 5 van de Staat van Inrichtingen.

In lid 2 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur onder voorwaarden vrijstelling kan verlenen voor het toestaan van een bedrijf.

Artikel 16 (Algemene gebruiksbepalingen)

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

In lid 2 worden onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

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

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

Artikel 17 (Algemene vrijstellingen)

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

Artikel 18 (Toegelaten overschrijdingen)

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

Artikel 19 (Overgangsbepalingen)

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

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

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

Artikel 20 (Strafbepaling)

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

5. Verkeer en parkeren

5.1 Autoverkeer

Binnen de in het plangebied aanwezige wegenstructuur zijn diverse ordes van wegen aanwezig. Het gaat om ontsluitingswegen, toegangswegen en woonstraten. De 's Gravendijkdreef is een 50 km/h weg en tevens de hoofdontsluitingsweg van het plangebied. De 's Gravendijkdreef maakt deel uit van het verzamelnet van Amsterdam Zuidoost. Een deel van dit verzamelnet is in het kader van de vernieuwing van de Bijlmer verlaagd aangelegd. Zo ook de 's Gravendijkdreef ter hoogte van het plangebied. Aan de 's Gravendijkdreef zijn verschillende aftakkingen gelegen welke toegang verschaffen tot de woongebied Laag Koningshoef en Kantershof.

In Laag Koningshoef lopen vier dwars gelegen woonstraten welke verbonden zijn met de 's Gravendijkdreef. De Lontarpalmstraat verbindt de woonstraten in het westen. De binnenterreinen van de aan de Lontarpalmstraat gelegen woonblokken zijn toegankelijk voor autoverkeer. De woonstraten zijn ingericht als 30 km/h wegen.



Afbeeldingen: links de 's Gravendijkdreef in zuidelijke richting, rechts een woonstraat met langsparkeren

In Kantershof loopt van noord naar zuid een centrale ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg is door één verbinding, de Kantershofstraat, aangesloten op de 's Gravendijkdreef waardoor het woongebied in groter geheel ontsloten wordt. Via de centrale ontsluitingsweg kunnen de "parkeerhoven" worden bereikt. Alle rijwegen binnen Kantershof zijn ingericht als 30 km/h wegen.

De rijwegen zijn in bestemmingsplan conform de bestaande situatie vastgelegd met de bestemming "Verkeersareaal" (Va). Eventuele maatregelen ter verbetering van het functioneren van of de veiligheid op het wegennet, zoals het plaatsen van verkeersborden of aanleggen van drempels, zijn binnen de bestemming toegestaan. Uitbreiding of aanleg van wegen is niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van het plangebied.

5.2 Parkeren

Het parkeren in het plangebied komt voor in de openbare ruimte op al dan niet overdekte parkeerplaatsen, in (achter) tuinen en in gebouwde parkeervoorzieningen onder woningen. Het bestemmingsplan gaat uit van een sluitende parkeerbalans conform de door het stadsdeel in de (herijking) parkeernota Zuidoost gehanteerde parkeernormen (zie paragraaf 3.4.3). Daarvoor wordt in de voorschriften van dit bestemmingsplan het gebruik, zoals het opslaan en/of stallen van bijvoorbeeld bouwmaterialen, van overdekte parkeervoorzieningen anders dan het parkeren van auto's als verboden gebruik gezien. Verder zijn alle aanwezige parkeervoorzieningen conserverend bestemd (zie paragraaf 2.1.4).

5.3 *Langzaam verkeer*

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verschillende fiets- en voetpaden gelegen. Deze paden maken onderdeel uit van het langzaam verkeersnetwerk binnen Zuidoost en dragen bij aan de bereikbaarheid van het plangebied en aangrenzende gebieden. De bestaande langzaam verkeersverbindingen zijn in dit bestemmingsplan toegestaan. Wijzigingen in de exacte situering van fietspaden zijn mogelijk gemaakt (zie paragraaf 2.1.5).

5.4 *Openbaar vervoer*

Nabij het plangebied is de metrohalte "Kraaiennest" gelegen. De metrolijn (lijn 53) vormt een snelle openbaar vervoerverbinding tussen het Centraal Station van Amsterdam en de ten zuiden van de Gaasperdammerweg gelegen Gaasperplas. In het plangebied is de bushalte "Koornhorst" gelegen. Hier stoppen buslijnen welke rijden over de 's Gravendijkdreef in diverse richtingen, zoals het Bijlmermeerstation, Muiderpoortstation, Haarlem en Utrecht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-) werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. Voor het plangebied is in 1998 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd door Omegam. Uit dit onderzoek is gebleken dat de aanwezige verontreinigingen niet leiden tot beperkingen aan het voorgenomen gebruik als “Wonen” (W) en “Tuinen” (T).

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie conserverend vast en staat in beginsel geen nieuwe ontwikkeling en dus (bouw-)werkzaamheden, behoudens woninguitbreidingen, toe. Bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde. Voor de in paragraaf 2.2 genoemde ontwikkelingen geldt dat bodemonderzoek reeds is of op korte termijn wordt uitgevoerd op basis van de procedure ex artikel 19 WRO.

6.2 Geluid

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, mogelijk gemaakt wordt is in het kader van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek aan de orde om vast te stellen wat de geluidsbelasting op de gevel is afkomstig van de in of nabij het plangebied gelegen industrieterreinen, rij- en spoorwegen en vliegverkeer.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de rijksweg A9, de 's Gravendijkdreef en de metrolijn Centraal Station-Gaasperplas. Echter in het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet Geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof daarom niet aan de orde. Daarbij is uitgegaan van het, voor vaststelling van dit bestemmingsplan, verlenen van een bouwvergunning op grond van het geldende bestemmingsplan of een artikel 19 WRO voor de verschillende ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw en uitbreiding van scholen. De verplichte akoestische onderzoeken zijn in dat kader uitgevoerd.

6.3 Kabels en leidingen

Direct aan de oostzijde van het plangebied ligt volgens de kaart “Veiligheidszones gasleidingen” (bron: “Milieuzones in Amsterdam”, 1997) een veiligheidszone voor gasleidingen. Uit navraag bij de beheerder van de gasleiding (Gasunie NV, district West) is gebleken dat het om een 12 inch gasleiding gaat. Voor deze leiding geldt een toetsingsgebied van 30 meter, gemeten vanuit het hart van de gasleiding. Het plangebied ligt op ruim 100 meter van de gasleiding. Voor het plangebied is daarom geen nadere regeling aan de orde.

Blijkens het bestemmingsplan Bijlmermeer is ter plaatse van het Kantershofpad en het noord-zuid lopende fietspad, langs de centrale ontsluitingsweg van Kantershof, een hoofdkabel- en leidingenstrook gelegen. Ter verduidelijking van de ligging van deze hoofdkabel- en leidingenstrook is de zone op de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven door middel van de nadere aanduiding “kabel- en leidingenstrook”. Dit bestemmingsplan staat de functie en werking van de daar gelegen kabels en leidingen niet in de weg.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder lpg-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Er zijn in en nabij het plangebied Laag Koningshoef/Kantershof geen lpg-tankstations of andere inrichtingen voor gevaarlijke stoffen gelegen. Het plangebied ligt dus niet binnen de veiligheidszone rond inrichtingen voor gevaarlijke stoffen. Een onderzoek naar het plaatsgebonden en groepsrisico is daarom niet nodig.

6.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Sinds 1 augustus 1996 is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht, met het daarbij behorende Besluit vervoer gevaarlijke stoffen. Met de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) maakt het rijk zijn beleid bekend inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de nota RNVGS (Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1). Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Dit is nodig omdat is gebleken dat de nota RNVGS niet of niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast.

In de Tweede Voortgangsrapportage Externe Veiligheid van 7 november 2002 heeft de minister van VROM laten weten te werken aan een circulaire "als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen". Het ministerie van Verkeer en Waterstaat onderzoekt momenteel de haalbaarheid van deze voornemens. Met de realisatie van deze wettelijke verankering zal de circulaire komen te vervallen. De circulaire is gebaseerd op bestaand beleid (nota RNVGS) maar als het gaat om de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Stb. 2004, 250) van VROM. Ook de lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is overgenomen uit dit besluit.

Tevens wordt een Algemene Maatregel van Bestuur op dit gebied voorbereid. Op dit moment is niet duidelijk wanneer deze AMvB rechtskracht krijgt. Wel kan worden berekend wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is, dit wordt normaliter alleen gedaan bij nieuwe planologische mogelijkheden. Dit bestemmingsplan staat in beginsel geen nieuwe planologische mogelijkheden toe.

Ten oosten (Provinciale weg) en ten zuiden (Rijksweg A9) van het plangebied liggen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone van de oostelijk gelegen route. Een zone aan de zuidzijde van het plangebied ligt binnen de veiligheidszone rond de A9. Nader onderzoek moet uitwijzen of onderzoek naar het plaatsgebonden en groepsrisico aan de orde is. Direct aan de oostkant van het plangebied ligt volgens de kaart "Veiligheidszones gasleidingen" (behorend bij "Milieuzones in Amsterdam", 1997) een veiligheidszone voor gasleidingen (zie paragraaf 6.3).

In opdracht van het stadsdeel is door een gespecialiseerd bureau een onderzoek uitgevoerd in het kader van externe veiligheid om inzicht te krijgen in de risico's veroorzaakt door transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Voor het bestemmingsplan zijn van belang:

- a. de ten zuiden van het plangebied gelegen Gaasperdammerweg (A9)
- b. de aan de oostzijde van het plangebied gelegen Provinciale weg (N236)

Ad a. Gaasperdammerweg (A9)

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

Ad b. Provinciale weg (N236)

Ten tijde van het onderzoek waren de transportintensiteiten voor gevaarlijke stoffen op de Provinciale weg niet bekend. Om een kwalitatieve schatting te kunnen maken van het risiconiveau is een aanname gedaan voor de intensiteit. Indien voor de Provinciale weg dezelfde intensiteit wordt aangenomen als voor de A9 (in de praktijk zal de intensiteit naar verwachting lager zijn), is er geen sprake van een risico groter dan de grenswaarde $1 \cdot 10^{-6}$ /jr buiten de weg.

Ook zal er geen relevant groepsrisico zijn, omdat er langs deze weg nauwelijks bebouwing binnen het maatgevend effectgebied (een strook van 85 meter aan weerszijde van de weg) aanwezig is. De dichtstbijzijnde bebouwing van Laag Koningshoef/Kantershof ligt op circa 250 meter van de weg en daarmee ruim buiten de invloedsfeer van de Provinciale weg. In de praktijk zal de intensiteit van de Provinciale weg naar verwachting lager zijn dan die van de A9 waardoor er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde zijn.

Het plaatsgebonden risico nabij de voor het plangebied relevante routes voor het transport van gevaarlijke stoffen is overal kleiner dan de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr, zodat wordt voldaan aan de norm. Het groepsrisico voor het transport is overal kleiner dan de oriëntatiewaarde. In het bestemmingsplan de bestaande situatie gehandhaafd en wordt geen verdere verdichting voorgesteld. Er is daarom geen sprake van een toename van het groepsrisico die verder moet worden verantwoord. Het onderzoek heeft aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het kader van Externe veiligheid. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage 3 van deze toelichting.

6.5 Watertoets

6.5.1 Algemeen

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

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

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

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

6.5.2 Toepassing plangebied Laag Koningshoef/Kantershof

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

Waterkeringen:

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

Waterkwantiteit:

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

Waterkwaliteit:

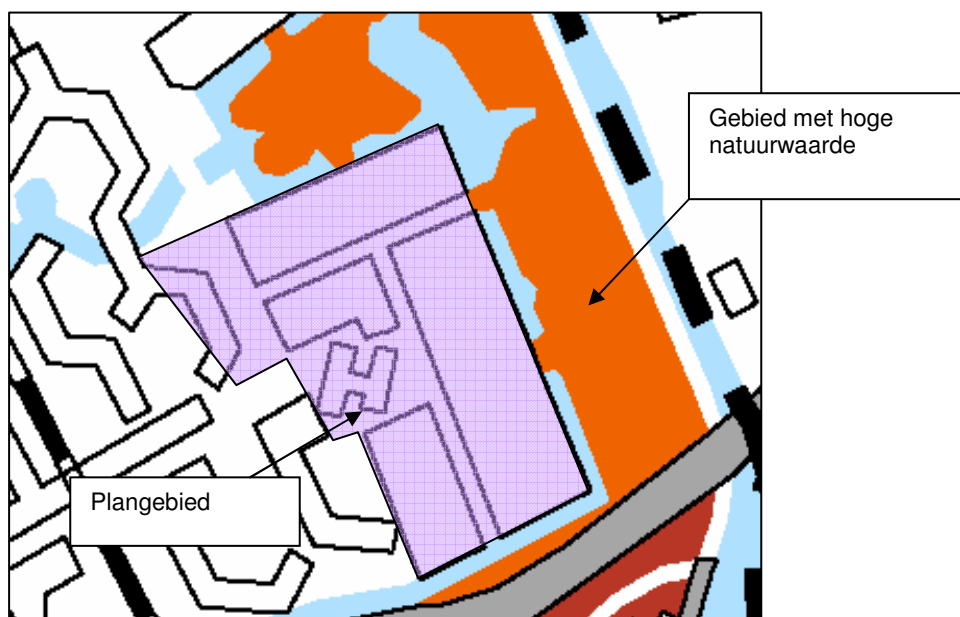
In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit omdat, behoudens eventuele woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen, de bestaande situatie conserverend wordt vastgelegd.

6.6 Flora en Fauna

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

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

Het plangebied wordt aan drie zijden, de noordzijde, oostzijde en zuidzijde begrensd door de Bijlmerweide. Volgens de Natuurwaardenkaart van de dRO heeft de Bijlmerweide ter hoogte van het plangebied een hoge natuurwaarde. (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: uitsnede natuurwaardenkaart dRO Amsterdam

Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof staat naast woninguitbreidingen op verschillende locaties tuinitbreidingen toe. Op de plankaart is weergegeven waar tuinen aanvaardbaar zijn (zie paragraaf 2.1.2). De realisatie van tuinitbreidingen kan verstoring van beschermde planten- en diersoorten als bedoeld in de Flora en Faunawet als gevolg hebben. Om vast te stellen welke invloed tuinitbreidingen hebben in het kader van wetgeving op het gebied van flora en fauna, is in opdracht van het stadsdeel onderzoek verricht naar de flora en fauna ter plaatse.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat in het openbaar groen, grenzend aan de achtertuinen in het plangebied, geen beschermde plantensoorten voorkomen. Met betrekking tot diersoorten toont het onderzoek aan dat een deel van de aanwezige zoogdieren, zoals muizensoorten, mol en egel enige verstoring zal ondervinden bij realisatie van tuinitbreidingen. Deze verstoring treedt voornamelijk als gevolg van grondwerkzaamheden op. Holen en rustplekken worden verstoord en het gebied is tijdelijk minder geschikt als leefgebied. Overige beschermde soorten ondervinden geen verstoring. Voor verstoring van genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora en faunawet.

Verstoring van vogels treedt op wanneer er tijdens de broedtijd (maart t/m juli) werkzaamheden plaatsvinden waardoor broedgevallen worden verstoord. Het verstoren van broedsels (inclusief broedende vogels, nesten en eieren) is volgens de Flora en faunawet niet toegestaan. Indien bij tuinitbreidingen sprake is van het kappen van bomen en struweel dient dit buiten de broedtijd plaats te vinden, zodat verstoring wordt voorkomen.

Met betrekking tot tuinitbreidingen langs oevers geldt een algemene ontheffingsregeling voor soorten als de groene en bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Hiervoor heeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De rugstreeppad en de ringslang worden op locaties waar tuinitbreidingen mogelijk zijn niet verwacht.

Geconcludeerd kan worden dat natuurbeleid en -wetgeving en geconstateerde natuurwaarden geen belemmering vormen voor tuinitbreidingen in Laag Koningshoef en Kantershof. Aandachtspunt is het eventueel kappen van struiken en struweel ten behoeve van een tuinitbreiding buiten de broedtijd plaatsvindt. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

6.7 *Cultuurhistorie, monumenten en archeologie*

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

6.8 *Luchtkwaliteit*

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

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

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden moet bij het opstellen van (onder meer) bestemmingsplannen getoetst worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes. Een eventuele overschrijding van deze waarde kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen (zoals de aanleg van een snelweg of de realisatie van woningen) niet mogelijk is. Een toets aan de grenswaarde in het kader van bestemmingsplannen is alleen relevant en dus nodig in die situaties waar een overschrijding van deze waarde te verwachten is.

Gezien de steeds strenger wordende toetsing op dit aspect is een basisonderzoek gedaan waaruit de huidige luchtkwaliteit en die in 2015 blijkt. Daarbij is getoetst op de bijdrage die het verkeer en industrie leveren aan de luchtkwaliteit. Ten aanzien van verkeer zijn de Rijksweg A9 (Gaasperdammerweg) en 's Gravendijkdreef bepalende factoren. Wat betreft de bijdrage van industriële activiteiten aan de luchtkwaliteit is uit onderzoek gebleken dat er in het plangebied geen van belang zijnde bedrijven aanwezig zijn. Voor de berekening van de luchtkwaliteit in het kader van dit bestemmingsplan zijn twee rekenpunten bepaald. Eén ter plaatse van Kantershof 466 en één ter plaatse van de 's Gravendijkdreef 283. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat op beide rekenpunten geen overschrijding van de grenswaarde van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, fijn stof en stikstofdioxide wordt berekend. Daarnaast geldt dat het voorliggende bestemmingsplan geen verdichting mogelijk maakt waardoor een hogere verkeersintensiteit zou kunnen ontstaan. Ook worden geen nieuwe verkeerswegen mogelijk gemaakt die een verkeerstoename als gevolg kunnen hebben. Het bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in het kader van de luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

6.9 *Wet Luchtvaart*

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

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

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

6.10 *Milieueffectrapportage (MER)*

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

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

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof geen mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten worden toegestaan.

6.11 *Eigendomsverhoudingen/financiële aspecten*

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

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

7. Overleg

7.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Laag Koningshoef / Kantershof heeft vanaf 8 september 2005 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie in te sturen. Op 5 oktober 2005 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De tijdens de inspraakavond naar voren gebrachte inspraakreacties zijn voor zover mogelijk al tijdens de avond of in het verslag van de avond beantwoord. Voor de beantwoording van de mondelinge inspraakreacties wordt verwezen naar het verslag van de inspraakavond.

Er is één schriftelijke inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie van C. Limburg en J.C. Slichter is binnengekomen op 17 oktober 2005. Deze reactie is binnen de gestelde termijn van zes weken binnengekomen. De reactie is in het onderstaande kort samengevat en voorzien van een reactie van het stadsdeel.

Opmerking: Adressant constateert dat het voorontwerp bestemmingsplan een detailhandelsfunctie toekent aan het pand Arenpalmstraat 7 in de wijk Koningshoef. Volgens adressant is deze functie in strijd met de eerder verleende vrijstelling volgens artikel 19 WRO alsmede het geldende bestemmingsplan Bijlmermeer. Adressant noemt dat op de datum van het voorontwerp (1 juni 2005) het pand niet in gebruik was voor welke activiteit dan ook. Adressant heeft het stadsdeel hierop gewezen in een brief, gedateerd op 4 juni 2005. Volgens adressant heeft het stadsdeel nagelaten hierop te reageren ondanks dat door adressant op 27 juli 2007 hierop nogmaals is gewezen. Volgens adressant staat de hierboven genoemde detailhandelfunctie niet als zodanig geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Adressant is van mening dat de stelling dat in het pand, Arenpalmstraat 7, een detailhandelsfunctie gevestigd is onjuist is. Adressant verzoekt om deze detailhandelsfunctie uit het bestemmingsplan te halen. Mocht het college van mening zijn het verzoek van adressant niet te honoreren, wordt door adressant verzocht om mondeling gehoord te worden voorafgaande aan de nieuwe stap in de procedure.

Beantwoording: Het plangebied van het bestemmingsplan betreft de woonwijken Laag Koningshoef en Kantershof. Het stadsdeel hanteert als algemene beleidsdoelstelling dat, ten behoeve van het woongenot binnen een woonwijk, niet-woonfuncties ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie. Functies als horeca, detailhandel en dienstverlenende functies, zoals een telefooninrichting, hebben een verkeersaantrekkende werking en afwijkende openingstijden (veelal ook open in de avonduren). Om die redenen passen deze functies in algemene zin niet binnen een woonwijk.

Onder omstandigheden kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op bovengenoemde beleidsdoelstelling, bijvoorbeeld door bijzondere ligging van een pand. Mede naar aanleiding van inspraak over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft een heroverweging plaatsgevonden over de wenselijkheid van niet-woonfuncties binnen het plangebied. Binnen dit plangebied is ons inziens geen aanleiding om van de bovengenoemde algemene beleidsdoelstelling af te wijken.

Om aan te sluiten op het beleid ten aanzien van het toestaan van niet-woonfuncties zijn dienstverlening, detailhandel en horeca niet toegestaan in het plangebied.

Functies als kleinschalige bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen zijn wel toegestaan in de daarvoor geschikte ruimtes, omdat dit vanuit het oogpunt van het gewenste woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Deze functies hebben een relatief kleine verkeersaantrekkende werking en zijn 's avonds veelal gesloten.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. Provincie Noord-Holland;
2. VROM-inspectie;
3. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (APC);
4. Milieudienst Amsterdam
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Regionaal Orgaan Amsterdam;
7. DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
8. Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
9. NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
10. NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement;
11. Gemeente Waterleidingen;
12. Ministerie van Defensie
13. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
14. KPN Telecom;
15. Dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam.

De geadresseerden onder de nummers 1, 5, 6, 9, 11, 12 en 14 hebben schriftelijk dan wel mondeling laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden onder nummers 2, 3, 7, 8, 10 en 15 zijn hierna puntsgewijs behandeld, vergezeld van de reactie van het stadsdeel.

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

Adressant 2 (VROM-inspectie)

Opmerking 1: Adressant adviseert om de uitkomsten van het onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico met betrekking tot de routes voor gevaarlijke stoffen die ten oosten en zuiden van het plangebied liggen, alsmede de veiligheidszone van de A9 aan de zuidzijde van het plangebied, expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: Het onderzoek naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico heeft reeds plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting.

Opmerking 2: Adressant adviseert om een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied uit te voeren op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de meetregeling luchtkwaliteit 2005. De resultaten van dit onderzoek dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Beantwoording: Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is inmiddels uitgevoerd. De uitkomsten zijn opgenomen in de toelichting onder het onderdeel "Luchtkwaliteit".

Opmerking 3: Adressant verwijst naar de reactie van Rijkswaterstaat met betrekking tot de watertoets.

Beantwoording: Zie de beantwoording onder adressant 8.

Adressant 3 (APC)

Opmerking 1: Adressant meldt dat het bestemmingsplan past binnen de relevante beleidskaders van het geldende structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

Opmerking 2: Adressant merkt op dat het nog uit te voeren onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd moet worden op basis van het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005. Geadviseerd wordt met betrekking tot dit aspect de huidige actualiteit te volgen. Tevens is adressant geïnteresseerd in de uitkomsten van het onderzoek.

Beantwoording: Een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het onderhavige bestemmingsplan is inmiddels uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

Opmerking 3: Adressant adviseert het genoemde onder artikel 14, lid 1 onder a op te nemen als vrijstelling vanwege het afwegingsmoment dat in het artikel vervat zit.

Beantwoording: Het advies van adressant is overgenomen.

Adressant 7 (DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht)

Opmerking 1: Adressant is van mening dat onder artikel 2.1.1 van de toelichting toegevoegd kan worden, dat het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zeer gewenst is vegetatie daken aan te leggen. Hierdoor wordt een deel van het hemelwater langer vastgehouden en is daardoor geen belasting meer voor het oppervlaktewater.

Beantwoording: Het bestemmingsplan staat echter het aanleggen van vegetatie daken niet in de weg.

Opmerking 2: Adressant is van mening dat in artikel 2.1.5 van de toelichting toegevoegd dient te worden dat voor elke activiteit die een verandering in de waterhuishouding teweeg brengt, een ontheffing op de integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht benodigd is.

Beantwoording: Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof betreft een conserverend plan en legt de bestaande situatie vast. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die verandering in de waterhuishouding teweeg brengen. De Keur is overigens altijd van toepassing naast het bestemmingsplan en wordt in de toelichting genoemd.

Opmerking 3: Adressant merkt op dat het water in het plangebied niet alleen sierwater betreft. De watergangen de Groene Wig en het Achterpad zijn hoofdwatervaningen en zijn dientengevolge van groot belang voor de gehele waterhuishouding in de Bijlmermeer.

Beantwoording: De betreffende tekst in de toelichting is aangepast.

Opmerking 4: Adressant merkt op dat in het voorontwerp bestemmingsplan terecht wordt opgemerkt dat er in het plangebied geen waterkeringen voorkomen en dat hier derhalve geen rekening mee gehouden hoeft te worden.

Opmerking 5: De adressant merkt op dat er recentelijk meldingen zijn gemaakt van grondwateroverlast in het plangebied Laag Koningshoef. In het kader van de grondwaterzorgtaak en de recentelijke herontwikkeling van Laag Koningshoef zou de dienst Waterbeheer en Riolerings gaarne een onderhoud hebben met het stadsdeel. In dit kader neemt de adressant contact op met het stadsdeel.

Beantwoording: Er is regelmatig overleg met adressant.

Adressant 8 (Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland)

Opmerking 1: Adressant merkt op dat in de beschrijving van het nationale ruimtelijke beleid de beleidsdoelstellingen van de nota's niet geheel juist zijn beschreven. Tevens ontbreekt in de beschrijving de nota Mobiliteit, die een verkeerskundige uitwerking is van de Nota Ruimte. Adressant heeft een samenvatting van de beleidsdoelstellingen bijgevoegd.

Beantwoording: De door adressant bijgevoegde samenvattingen zijn voor zover relevant voor dit bestemmingsplan opgenomen in de toelichting.

Opmerking 2: Adressant is van mening dat bij het onderdeel Verkeer en Parkeren in de toelichting ook de verkeersveiligheid op wegen aan bod moeten komen. Wanneer er knelpunten zouden zijn, dan kan het bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling bieden voor de verbetering hiervan.

Beantwoording: Alle wegen in het plangebied zijn met de bestemming "Verkeersareaal" (Va) in het bestemmingsplan vastgelegd. Eventuele maatregelen ter verbetering van het functioneren van of de veiligheid op het wegennet, zoals het plaatsen van verkeersborden of aanleggen van drempels, zijn binnen deze bestemming toegestaan. In het plangebied zijn geen knelpunten aanwezig waardoor aanpassing van de juridisch-planologische regeling nodig is.

Opmerking 3: Adressant is van mening dat de titel van de paragraaf "Watertoets" in de toelichting beter "Waterhuishouding" kan zijn. Adressant stelt dat het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voorschrijft dat voor alle ruimtelijke plannen in samenwerking met de waterbeheerder een watertoets moet worden uitgevoerd. Bovendien is adressant van mening dat deze watertoets aan het begin van de planvorming uitgevoerd dient te worden, aangezien uitkomsten van deze toets als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van plannen kan dienen. Volgens adressant heeft de voorgeschreven watertoets nog niet plaatsgevonden. De inhoud van de paragraaf geeft volgens adressant geen volledige beschrijving van de waterhuishouding. Adressant noemt dat de paragraaf waterhuishouding dient te bestaan uit:

1. het waterhuishoudkundig systeem in en rond het plangebied;
2. het functioneren van het systeem;
3. de gevolgen van de planontwikkeling voor de waterhuishouding, waarbij ook ondergrondse en vergunningvrije bebouwing in beschouwing dient te worden genomen;
4. de robuustheid van het systeem in verband met de toenames van de neerslag, als gevolg van de klimaatveranderingen;
5. de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
6. de behandeling van hemel- en afvalwater;
7. het advies van de waterbeheerder in het kader van de watertoets;
8. de wijze van verwerken van het advies in het plan.

Adressant stelt dat het advies van de waterbeheerder als bijlage bij het plan zou moeten worden gevoegd.

Beantwoording: De waterbeheerder is betrokken bij het overleg volgens artikel 10 Bro. Over de eisen waaraan de watertoets moet voldoen heeft in dat kader overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Ook vindt regelmatig overleg plaats tussen stadsdeel en waterbeheerder. Zie de opmerkingen en beantwoording bij adressant 7.

Opmerking 6: Adressant meent dat de uitkomsten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit in de betreffende paragraaf van de toelichting dienen te worden beschreven.

Beantwoording: De uitkomsten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn in de toelichting opgenomen.

Adressant 10 (NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement)

Opmerking 1: Adressant constateert dat op de plankaart twee transformatorruimten en een gasregelstation zijn aangegeven. Volgens adressant is de transformatorruimte, naast Dadelpalmstraat nummer 1, niet op de plankaart weergegeven.

Beantwoording: Deze transformatorruimte is opgenomen in de bestemming "Woningen" (W) en daarom niet als afzonderlijke bestemming op de plankaart weergegeven.

Adressant 15 (Dienst Binnenwater Amsterdam)

Opmerking 1: Adressant merkt op dat er in het voorontwerp van het bestemmingsplan geen zaken voorkomen die nautisch bezwaar opleveren, mits:

- a) eventuele aanpassingen van de huidige situatie volgens de tekening zullen worden uitgevoerd en niet voor nautische doeleinden zullen worden gebruikt
- b) ook de overige sierwateren geen nautische bestemming krijgen
- c) recreatieve wateren als zodanig zullen worden gebruikt, waarbij overwogen kan worden om in kwetsbare gebieden gemotoriseerd vaarverkeer te verbieden
- d) bij de aanleg van steigers per locatie een individuele beoordeling wordt gemaakt waarbij geen versmallingen en engtes in de waterwegen ontstaan
- e) bij gebruik van verfstoffen en de verwerking daarvan rekening wordt gehouden met de mogelijke vervuiling van het oppervlakte water.

Beantwoording: Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande, vergunde situatie vast. De aanwezige wateren in het plangebied zijn conform de huidige situatie doormiddel van de bestemming "Water" (Wv) op de plankaart weergegeven. Steigers zijn in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Van eventuele versmalling en engtes van waterwegen is in het kader van dit bestemmingsplan geen sprake. Mogelijke vervuiling van het oppervlakte water als gevolg van het gebruik en verwerking van bijvoorbeeld verfstoffen kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Bijlage 1: Toelichting op de Staat van InrichtingenMilieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel 15 (toegelaten bedrijven)

In het plangebied Laag Koningshoef/Kantershof, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt overwegend gewoond. Binnen dit gebied zijn alleen kleinschalige bedrijven in de woon/werkruimtes in Laag Koningshoef binnen de bestemming "Woningen" (W) toegestaan. De genoemde bedrijven in het plangebied moeten aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu.

De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

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

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het onderhavige bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat alleen bedrijven zijn toegestaan vallend onder categorie I, met uitzondering van "bouwbedrijven" en "bouwinstallatiebedrijven" als bedoeld op pagina 5 van de Staat van Inrichtingen, met dien verstande dat deze geen afbreuk mogen doen aan het woongenot. Bedrijven zijn toegestaan in de woon/werkruimtes in deelgebied Laag Koningshoef.

Bedrijven vallend in categorie II en III zijn gezien het karakter van de wijk, laagbouw met overwegend wonen, niet wenselijk in het plangebied. Bedrijven die vallen onder de categorieën IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein, en worden daarom niet toegelaten binnen het plangebied. Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

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

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

De omvang van bedrijven is in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd, doordat de betreffende bestemmingsvlakken (alleen binnen woonbestemmingen) geen ruimte voor uitbreiding open laten.

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

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

In dit bestemmingsplan zijn alleen kleinschalige bedrijven toegestaan. Het gaat hier met name om bedrijven die binnen één gebouw samen met woningen of in afzonderlijke ruimtes kunnen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen zijn daarom alleen bedrijven vallend onder categorie I toegestaan, met uitzondering van "bouwbedrijven" en "bouwinstallatiebedrijven" als bedoeld op pagina 5 van de Staat van Inrichtingen.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de vrijstellingsbevoegdheid uit artikel 15 lid 2 in werking dient te treden.

Bijlage 2: Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan, 5 oktober 2005

Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan 'Laag Koningshoef/Kantershof'

Locatie: Koornhorst 32, 1104 Amsterdam

Tijdstip: 19.30 uur

Aanwezig:

Stadsdeel Zuidoost:

- F. Ratelband (voorzitter)
- J. de Graaf (juriste projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- S. Boer (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- P. Cottaar (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- P. de Vries (notulist)

Bijlagen:

- I Presentielijst
- II Hand-outs presentatie inspraakavond

Insprekers: 29 (zie bijlage)

Onderstaand verslag is een uitgebreide samenvatting van wat is gezegd, maar is geen letterlijke weergave daarvan. Aan de aanwezigen is verzocht voorafgaand aan het geven van een mondelinge inspraakreactie hun naam te vermelden, welke vervolgens is opgenomen in het verslag. Wanneer bij het geven van een mondelinge inspraakreactie geen naam is vermeld wordt in dit verslag volstaan met een "inspreker".

De heer Ratelband opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de vertegenwoordigers van het stadsdeel voor en legt kort uit waar de inspraakavond voor bedoeld is en wat het programma van de avond is. De inspraakavond heeft betrekking op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Laag Koningshoef/Kantershof'. Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt nog tot en met 19 oktober 2005 ter inzage. Tot en met 19 oktober 2005 is het ook nog mogelijk om een schriftelijke reactie te richten aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

Na een korte toelichting van de heer Cottaar op de werking van het bestemmingsplan, de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'Laag Koningshoef/Kantershof' en de vervolprocedure is er een mogelijkheid om vragen te stellen en/of een mondelinge reactie te geven op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'Laag Koningshoef/Kantershof'.

De heer Cottaar geeft een korte toelichting over de inhoud van het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure.

Wat is een bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan is voor zowel burger als overheid een juridisch bindend document. Het bestemmingsplan regelt welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en in welke bouwhoogtes en bouwvolumes gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan regelt bijvoorbeeld niet het kleur- of materiaalgebruik van gebouwen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Onderdeel I, Plankaart: dit is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en nadere aanduidingen het gebruik van gronden en de toegestane bouwhoogtes en bouwvolumes staan aangegeven.

- Onderdeel II, Voorschriften: in de voorschriften is per bestemming aangegeven welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en worden nadere regels gesteld.

Deze twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is altijd voorzien van een niet bindende toelichting, waarin onder meer de doelstellingen van het plan, het beleidskader, een uitleg van juridische regelingen en de uitvoerbaarheid aan bod komen.

Waarom een nieuw bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan maakte destijds de ontwikkeling van Laag Koningshoef en Kantershof mogelijk en heeft daardoor een globaal karakter. Het is wenselijk de bestaande situatie gedetailleerder vast te leggen aan de hand van een nieuw conserverend bestemmingsplan. Daarnaast moet het nieuwe bestemmingsplan dienen als actueel beheerskader voor eventuele bouwvragen. Het geldende plan is ouder dan tien jaar en in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien.

Bestemmingsplan inhoudelijk

Het bestemmingsplan 'Laag Koningshoef/Kantershof' heeft als doel een actueel beheerskader te bieden voor het gebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor woninguitbreidingen, zoals dakopbouwen en uitbouwen, en tuinuitbreidingen. Woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen zijn beperkt toegestaan.

Het bestemmingsplan Laag Koningshoef/Kantershof' is een conserverend plan wat inhoudt dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen buiten de plangrenzen van dit plan zijn gelaten. Wel zijn in het bestemmingsplan enkele, reeds lopende nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Op drie locaties worden nieuwe woningen gerealiseerd. Aan de noordzijde van Laag Koningshoef worden 22 laagbouwoningen aan het water gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied komen ten oosten van de 's Gravendijkdreef gestapelde woningen. Ter hoogte van Koornhorst komen aan de oostzijde van de 's Gravendijkdreef laagbouwoningen, de zogenaamde "JK-blokken". Dit zijn laagbouwoningen. Voor de JK-blokken is al een bouwvergunning verleend door middel van een vrijstellingsprocedure. Ook voor de andere hierboven genoemde nieuwe ontwikkelingen wordt verwacht dat hiervoor een bouwvergunning wordt verleend door middel van een vrijstelling. Het bestemmingsplan "Laag Koningshoef / Kantershof" legt deze ontwikkelingen vast.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Laag Koningshoef / Kantershof" ligt tot en met 19 oktober 2005 ter inzage. Een ieder kan tot en met die datum een schriftelijke inspraakreactie indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. Deze schriftelijke en de tijdens deze inspraakavond mondeling ingebrachte inspraakreacties, worden bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Laag Koningshoef / Kantershof" meegenomen.

Naar verwachting na het voorjaar van 2006 ligt het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage, waarbij een ieder gedurende deze periode zijn of haar zienswijze kan indienen bij het stadsdeel. De zienswijzen worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de stadsdeelraad meegenomen, waarschijnlijk in de zomer van 2006. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens weer zes weken ter inzage.

Diegenen die tijdens de ontwerpfase een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vastgestelde plan hun bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland. Worden door de raad wijzigingen in het plan aangebracht, dan kan een ieder tegen die wijzigingen een bedenking indienen. Na goedkeuring van het bestemmingsplan door GS is als laatste nog beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De heer Ratelband bedankt de heer Cottaar voor zijn toelichting en geeft de aanwezigen de mogelijkheid tot het stellen van vragen of op de inhoud van het bestemmingsplan te reageren.

De heer Helmus heeft opgevangen dat het stadsdeel de parkeerdruk wil verminderen. Hij stelt de vraag of het stadsdeel misschien een maximum gaat vaststellen ten aanzien van het toegestane aantal auto's per gezin.

De heer Cottaar legt uit dat het stadsdeel een parkeernorm hanteert bij de realisatie van nieuwbouw. Dit regelt de verhouding tussen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen. Hij geeft aan dat het stadsdeel de parkeernorm in dit bestemmingsplan veilig wil stellen door de bestaande parkeerplaatsen ook daadwerkelijk voor parkeren te bestemmen en bijvoorbeeld niet voor stallingsplaats voor caravans.

De heer Helmus heeft vernomen dat er ter hoogte van Laag Koningshoef bebouwing zal worden gerealiseerd. De heer Helmus vraagt aan welke kant van de 's Gravendijkdreef deze bebouwing is gepland, dit met het oog op eventuele overlast voor de huidige bewoners gezien de bouwhoogtes van 10 meter.

De heer Cottaar verduidelijkt dat aan de noordzijde van Laag Koningshoef, zeer waarschijnlijk 22 zogenaamde luxe woningen zullen komen, de bouwaanvraag hiervoor is ingediend. Aan de oostzijde van de 's Gravendijkdreef zullen 25 laagbouwoningen, de overige zogenaamde JK-blokken, gerealiseerd worden, de bouwvergunning is hiervoor verleend. De heer Cottaar geeft aan dat het in dit laatste geval gaat om eengezinswoningen van drie bouwlagen, dat inderdaad neerkomt op een bouwhoogte van circa 10 meter. Tot slot wordt aan de noordzijde van het plangebied nog gestapelde woningbouw voorzien.

De heer Dalmulder vraagt hoe de nog te bouwen woningen, de JK-blokken, er uit zullen gaan zien.

De heer Cottaar antwoordt dat de JK-blokken al gedeeltelijk zijn gerealiseerd en dat de nog te realiseren woningen hetzelfde zullen worden. De JK-blokken krijgen één en dezelfde uitstraling.

De heer Elum vraagt wat de bedoeling van deze avond is.

De Ratelband legt uit dat deze avond bedoeld is om het bestemmingsplan toe te lichten en de aanwezigen kunnen hier op reageren. Voor het gebied Laag Koningshoef/ Kantershof is een conserverend bestemmingsplan opgesteld, dit houdt in dat de huidige situatie qua gebruik in het plan vastgelegd wordt. Daarnaast maakt het bestemmingsplan diverse nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het gaat hierbij om ontwikkelingen waarvoor al een bouwvergunning is verleend of om ontwikkelingen waarvoor op korte termijn een bouwvergunning verleend zal worden. Relevante ontwikkelingen zijn: de bouw van 22 waterwoningen aan de Arènpalmstraat, de ontwikkeling van de JK-blokken aan de oostzijde van de 's Gravendijkdreef en de realisatie van gestapelde woningbouw aan de noordzijde van het plangebied ten oosten van de 's Gravendijkdreef. Vervolgens haalt de voorzitter de functie van het bestemmingsplan aan als planologisch juridisch toetsingskader en vraagt de heer Boer wat dit precies inhoudt.

De heer Boer antwoordt dat het bestemmingsplan het gebruik van gronden regelt en aangeeft waar gebouwen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is daardoor het belangrijkste toetsingskader voor bouwplannen.

De heer Elum vertelt dat hij onlangs een bedrijfsruimte heeft gekocht in het plangebied en hij zou graag willen weten wat dit bestemmingsplan voor veranderingen met zich mee zal brengen.

De heer Boer legt uit dat de ruimte van de heer Elum door middel van een zogenaamde vrijstellingsprocedure een bedrijfsfunctie heeft gekregen. Het huidige gebruik is in het voorontwerp bestemmingsplan vastgelegd.

De heer Cottaar vult aan dat Laag Koningshoef ruimten bevat waarin niet woonfuncties (zoals detailhandel of kantoren) gerelateerd aan de woningen in de omgeving mogelijk zijn. Hij benadrukt echter dat de woonfunctie in het gebied voorop staat. Functies die afbreuk doen of hinder geven aan het woongenot, zoals de belwinkel, zijn niet gewenst. De ruimtelijke uitstraling speelt hierbij ook een belangrijke factor. Bestaand, legaal gerealiseerde functies zijn in het bestemmingsplan toegestaan om recht te doen aan de bestaande situatie. Wel is in het bestemmingsplan voor ongewenste situaties een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om nieuwe ongewenste situaties uit te sluiten wanneer een pand minimaal één jaar niet meer als zodanig wordt gebruikt.

De heer Elum laat weten dat er bij hem onduidelijkheid bestaat over het gevoerde beleid, graag zou hij willen weten wat nu het verschil is tussen een dienstverlenende functie, zoals een kapsalon of bakkerij, en detailhandel en waarom juist belwinkels niet zijn toegestaan. Ook wil de heer Elum weten wat de gemeente onder ruimtelijke uitstraling verstaat en hoe de gemeente tot een bepaald besluit komt.

De heer Boer geeft aan dat in woongebieden terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van andere functies dan woningen. De wenselijkheid van niet-woonfuncties verschilt per functie.

Aanvullende beantwoording: Er is geen vastgesteld beleidsdocument waarin het beleid van het stadsdeel over 'belwinkels' (hierna: telefoonerinrichtingen) is verwoord. Het stadsdeel bekijkt per gebied welke functies planologisch aanvaardbaar zijn. Dit wordt vastgelegd in de bestemmingsplannen die voor de diverse gebieden in het stadsdeel worden opgesteld. Welke functies zijn toegestaan hangt af van het karakter van het betreffende gebied. In gebieden met een overwegende woonfunctie, zoals Laag Koningshoef/Kantershof, wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van andere functies dan wonen. Randvoorwaarde is dat deze niet-woonfuncties geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat. Functies die veel bezoekers (kunnen) aantrekken (een sterke verkeersaantrekkende werking) en afwijkende openingstijden hebben (ook 's avonds open) passen om die reden in algemene zin niet in een woonwijk. Het gaat daarbij om functies als horeca en winkels maar ook om dienstverlenende functies zoals telefoonerinrichtingen. Functies die in beginsel nog wel toelaatbaar worden geacht in woongebieden zijn bijvoorbeeld een kantoor of een tandarts. Deze functies zijn 's avonds gesloten en trekken minder bezoekers. Functies met afwijkende openingstijden en een sterke verkeersaantrekkende werking passen beter in gebieden die een centrumfunctie hebben, zoals Kraaiennest en Ganzenpoort. In de bestemmingsplannen die voor die gebieden zijn opgesteld zijn deze functies dan ook in beginsel toegestaan.

De heer Limburg laat blijken dat de uitstraling van de aanwezige belwinkel in het plangebied volgens hem negatief is en dat deze functie er volgens het bestemmingsplan 'Laag Koningshoef' ook nooit had mogen komen.

De heer Limburg vindt dat de gehanteerde parkeernorm van 1,1 te laag is. Hij constateert dat de parkeernorm is ingesteld met de gedachte dat er, indien mogelijk, op eigen terrein geparkeerd moet worden. Volgens de heer Limburg gebeurt dit laatste niet waardoor de parkeernorm tekortschiet.

De heer Varma voegt toe dat de aanwezige bedrijfsruimtes in het betreffende gebied veel bezoekers en personeel aantrekken, waardoor de parkeernorm niet toereikend is, graag zou hij dan ook een uitbreiding van de parkeermogelijkheden zien. Bovendien zegt de heer Varma dat bewoners van de naastgelegen flat eerder geneigd zijn op straat te parkeren dan in de aanwezige parkeergarages.

De heer Cottaar geeft aan dat alle bestaande parkeerplaatsen in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. In het bestemmingsplan kan echter niet worden voorgeschreven dat mensen hun auto daadwerkelijk op eigen terrein parkeren.

De heer Boer vult aan dat het knelpunt met betrekking tot het parkeren ook het gevolg kan zijn van parkeergedrag: mensen van buiten de wijk parkeren hun auto binnen de wijk. Dit parkeergedrag kan niet in dit bestemmingsplan worden gestuurd.

De heer Limburg vraagt wat de basismaat is voor de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogtes, waar er begonnen wordt met de meting.

De heer Cottaar legt uit dat de in het bestemmingsplan voorgeschreven bouwhoogten worden gemeten vanaf het maaiveld. Het maaiveld is de grond waarop men staat en hoeft dus niet overeen te komen met N.A.P.

Mevrouw Tazelaer zou graag de overweging van het stadsdeel willen weten om overal de hoogbouw af te breken en juist in het plangebied een woontoren van 24 meter te realiseren.

Mevrouw de Graaf antwoordt dat de afdeling Ruimtelijke Zaken van het stadsdeel dit zo heeft besloten. *Aanvullende beantwoording: In juni 1999 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Laag Koningshoef door de stadsdeelraad vastgesteld. In dit SPvE zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor het realiseren van Laag Koningshoef. Daarbij is uitgegaan van twee hoogbouw elementen van vijf en acht bouwlagen aan de noordzijde van het plangebied. Deze elementen markeren de overgang van de 's Gravendijkdreef als stadsstraat naar de open ruimte van het park. De hoogbouw geeft daarmee een ruimtelijk accent aan de noordzijde van het plangebied. Vanwege onvoldoende vraag is het oorspronkelijke plan twee hoogbouwelementen teruggebracht naar één hoogbouw element van acht bouwlagen. Deze is conform de bouwaanvraag opgenomen in het bestemmingsplan.*

Mevrouw Tazelaar heeft iets vernomen over de komst van een tweede toegangsweg in de wijk Kantershof, de vraag is of dit klopt.

De heer Cottaar antwoordt ontkennend, er komt geen tweede toegangsweg.

De heer Varma zegt dat de vestiging van bedrijfsruimten ook met het bestaande plan niet plaats had mogen vinden. Hij constateert dat de verkoop van dergelijke ruimten latere controle onmogelijk maakt. De heer Varma oppert om de ruimten derhalve niet te verkopen maar te verhuren, opdat bewoners inspraak houden op het gebruik.

De heer Boer verklaart dat het door de heer Varma aangehaalde bestemmingsplan 'Laag Koningshoef' nooit rechtskracht heeft gekregen. De heer Boer zegt dat de bestaande woonwijk door middel van een vrijstellingsprocedure is gerealiseerd. In die verleende vrijstelling was bepaald dat op enkele plekken ook 'bedrijfsfuncties' zijn toegestaan. Dit is een ruim begrip en wordt nu geconcretiseerd in het nieuwe bestemmingsplan. Het wegbestemmen van bestaande bedrijfsfuncties is echter niet mogelijk voorzover deze al waren toegestaan in de verleende vrijstelling. Wel is voor planologisch ongewenste functies een regeling opgenomen die voorkomt dat er nieuwe vestigingen bijkomen.

De heer Ratelband stelt voor even pauze te houden. Na de pauze wordt de gelegenheid tot het stellen van vragen voortgezet.

De heer Kuperus De heer Kuperus laat weten dat het niet wenselijk is dat er geen nieuwe winkels worden gerealiseerd in het plangebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum is te groot, zeker voor de ouderen in de wijk. De heer Kuperus vraagt of er een winkelcentrum in de wijk bestemd is.

De heer Cottaar vertelt dat het bestemmingsplan hier niet in voorziet. De bestaande situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Mevrouw Leijendekker geeft te kennen dat zij vindt dat de inspraak van de bewoners nergens toe leidt. Ze zegt al eerder aangegeven te hebben dat bouwen in de omgeving van Koornhorst niet gewenst is, terwijl het bouwen van woningen gewoon doorgaat.

De heer Varma schetst de situatie waarbij een koopwoning voor een bepaalde tijd aan meerdere mensen wordt verhuurd. Hij geeft aan dat dit vaak in de praktijk gebeurt en duistere praktijken voortbrengt. De heer Varma vraagt of verhuur niet gelimiteerd kan worden en of woningsplitsing is toegestaan.

De heer Boer verklaart dat in het bestemmingsplan het gebruik voor 'woningen' is toegestaan. Dit begrip is in het bestemmingsplan gedefinieerd. Of woningen verhuurd worden maakt voor het bestemmingsplan niet uit, zolang dit maar overeenkomt met het gebruik voor 'woningen'. Voorts antwoordt de heer Boer dat het bestemmingsplan niets over woningsplitsing zegt, hiervoor kan wel apart beleid worden opgesteld.

De heer Bontekoe vraagt of er binnen het plangebied dakopbouwen zijn toegestaan en zo ja, of er dan algemene of specifieke regels gelden.

De heer Cottaar vertelt dat op bepaalde plaatsen op de plankaart een arcering is aangebracht, binnen deze arcering zijn dakopbouwen toegestaan. Binnen deze vlakken is een maximale bouwhoogte vastgesteld waarbinnen de opbouw gerealiseerd zal moeten worden. Nieuwe dakopbouwen moeten qua vormgeving bij de bestaande dakopbouwen aansluiten. Deze regeling speelt ook in op de huidige bestaande situatie, zo worden reeds gerealiseerde dakopbouwen in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

De heer Helmus schetst de bestaande situatie bij Kantershof waarbij een dakopbouw haaks, een kwartslag gedraaid, op de gevel is gebouwd. De vraag is nu of alle toekomstige dakopbouwen dit voorbeeld moeten volgen.

De heer Cottaar geeft aan dat in dit geval enige speling mogelijk moet zijn, een gewone dakopbouw zal waarschijnlijk gerealiseerd kunnen worden.

De heer Varma haalt artikel 17, lid 2 van de algemene bepalingen aan, waarin een verbod staat vermeld ten aanzien van bepaalde gebruiken. De vraag van de heer Varma is waarom er geen maatregelen bestaan om dit verbod te handhaven.

Mevrouw de Graaf zegt dat onwenselijke situaties, voor zover mogelijk, worden gehandhaafd. Ze benadrukt dat wanneer bewoners onrechtmatig gebruik constateren, het mogelijk is om schriftelijk een 'verzoek tot handhaving' naar het stadsdeel te zenden.

Mevrouw Dalmulder vindt dat er in de wijk ook een fietsenwinkel/fietsenmaker zou moeten zijn.

De heer Cottaar legt uit dat een fietsenwinkel onder detailhandel valt. Het stadsdeel wil detailhandel zoveel mogelijk concentreren in de bestaande winkelcentra, zoals Kraaiennest en Ganzenpoort. Fietsenreparatie zou misschien wel kunnen, omdat dit geen detailhandel is.

Mevrouw Leijden van Amstel vraagt naar de afstand tussen de geplande woontoren en de bestaande woningen.

De heer Cottaar vertelt dat de afstand van gevel tot gevel ongeveer 40 meter zal bedragen.

Mevrouw Leijden van Amstel vraagt hoe de gemeente denkt te voorzien in het parkeren met het oog op de komst van de woontoren.

De heer Cottaar wijst op de plankaart een geel vlak aan dat bestemd is als verkeersareaal. Hij vertelt dat binnen dit vlak, op maaiveldniveau, onder andere een afsluitbaar parkeerterrein zal komen. De heer Cottaar voegt toe dat dit parkeerterrein toegankelijk zal zijn voor de bewoners van de woontoren, maar ook voor anderen in het bezit van een toegangspas, het aantal parkeerplaatsen zal dan ook boven de parkeernorm liggen.

De heer Varma vraagt waar 'groen' bestemd is bij Laag Koningshoef. Hij stelt dat er te weinig groen in de buurt is waardoor er voor kinderen nauwelijks een mogelijkheid is om te spelen, wat overlast in hand zal werken.

De heer Cottaar antwoordt dat binnen de bestemming 'openbare ruimte' groenvoorzieningen zijn toegestaan. Ook speelvoorzieningen voor kinderen zijn toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan.

De heer Helmus heeft vernomen dat er een zogenaamde 110% terugbouwnorm bestaat voor de vernieuwing van de Bijlmermeer. Hij constateert dat er 10% meer bebouwing zal komen, wat ten koste zal gaan van het openbaar groen. De vraag van de heer Helmus is of deze terugbouwnorm niet losgelaten kan worden.

Mevrouw de Graaf vertelt dat de 110% terugbouwnorm een politieke keuze van de Centrale Stad is, en geldt van de gehele Bijlmer, dus niet alleen voor Koningshoef. Ze concludeert dat het aandeel groen in de gehele Bijlmer met deze terugbouwnorm inderdaad zal verminderen.

Mevrouw Slichter stelt zich voor als deelneemster aan het 'MP-bureau', een orgaan dat de communicatie tussen de bewoners en het stadsdeel moet bevorderen. Mevrouw vertelt dat er al een tijd geleden met de gemeente overleg is geweest over punten als detailhandel, indeling van het groen en parkeren. Het verbaast mevrouw dat de gemeente nog altijd niet met een eenduidig antwoord komt wat betreft deze onderwerpen. Ook verwijt ze de gemeente dat er totaal geen terugkoppeling heeft plaatsgevonden na het overleg van een jaar geleden. Mevrouw geeft aan dat zij op dit moment het kader mist waarin de planontwikkeling plaatsvindt, ze mist de randinformatie, dit verklaart volgens mevrouw ook de onwetendheid bij veel mensen. Mevrouw Slichter concludeert dat het 'MP-bureau' net zo goed opgeheven kan worden wanneer de vergaderstukken toch niet bij de projectgroep terechtkomen.

De heer Limburg stelt daarop de vraag of de mensen van Van Riezen & Partners daadwerkelijk alle relevante documenten van de gemeente hebben gehad en dus ook de stukken van het 'MP-bureau'.

De heer Cottaar vertelt dat het bestemmingsplan binnen een projectgroep is opgesteld, er heeft dus intensief overleg plaatsgevonden. De stukken van het 'MP-bureau' zijn daarbij niet betrokken. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan hoeft wijzigingen in de inrichting van de openbare ruimte (zoals de indeling van het openbaar groen) overigens niet in de weg te staan.

De heer Limburg vraagt of er voorschriften bestaan ten aanzien van lichtreclames op bedrijfspanden en woningen.

De heer Boer geeft aan dat er een reclameverordening bestaat waarin dit soort dingen geregeld is, ook heeft de welstand hier invloed op. *Aanvullende beantwoording: In de Welstandsnota van Stadsdeel Zuidoost is een hoofdstuk opgenomen over welstandscriteria bij reclame uitingen (p.157 e.v.). Kort gezegd komt het op het volgende neer: Bij reclame uitingen dient de vraag te worden gesteld of er sprake is van een bouwwerk. Een bouwwerk is een constructie van enige omvang. Indien geen sprake is van een bouwwerk, zijn de bepalingen van de APV van toepassing (m.n. artikel 8.4.APV). In dit geval dient men een schriftelijke melding van het voornemen tot het aanbrengen te doen, de taak tot eventuele goedkeuring ligt bij het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur zal hierbij de 'Richtlijn reclame binnenstad' en de 'Nota reclamebeleid voor het stadsdeel Zuidoost' als toetsingskader gebruiken. Indien wel sprake is van een bouwwerk is, is volgens vast jurisprudentie een reguliere bouwvergunning nodig. In dit geval wordt de aanvraag van de bouwvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie.*

Presentielijst insprekers/belangstellende:

1. N. Dalmulder
2. Kopersgroep Koningshof
3. S. van Muijen
4. I.J. Bontekoe
5. B.S. Thahoer
6. G. Weening
7. P. Overman
8. C. Visser
9. M. Leijendekker
10. A. Emrani
11. K.K. Ehigrene
12. W. Servain
13. R. Meijer-Tol
14. A. van der Brink
15. Helmus
16. Limburg/Slichter
17. R.en I. Leijden van Amstel
18. F.V. Suijdam
19. J. Verhoef
20. A.J.G. Tazelaer
21. H. Roozeboom-Wempe
22. N. Steijn Kleijn
23. J. Snellen
24. O. Elum
25. G. Ilepika
26. P. Ichelten
27. M. Kuperus (Beveko)
28. W.T. Emmelkamp
29. H. Weilerq

Bijlage 3: Onderzoeksrapport Externe veiligheid

Bijlage 4: Onderzoeksrapport Luchtkwaliteit

Bijlage 5: Onderzoeksrapport Flora en Fauna