

# Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer

## Uitwerking Noordoostzone Nieuw Grunder



Ontwerp,  
16 oktober 2009



# Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer Uitwerking Noordoostzone Nieuw Grunder

## Planprocedure

Als ontwerp ter inzage gelegd

d.d. ...

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door het dagelijks bestuur

d.d. ...

## Planinhoud

Onderdeel I: Plankaart (los bijgevoegd)

Onderdeel II: Additionele regels

Toelichting

16 oktober 2009

## Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

*tel:* 020 625 70 25

*fax:* 020 625 63 76

*website:* [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)



## Inhoud additionele regels

	<i>Pagina</i>
<b>I Inleidende bepalingen</b>	<b>3</b>
Artikel 1    Additionele begripsbepalingen	3
<b>II Additionele regels ter uitwerking van artikel 25 van het bestemmingsplan</b>	<b>4</b>
Artikel 2    Woondoeleinden vrij	4



## **I Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1      Additionele begripsbepalingen**

#### **Plan**

Het uitwerkingsplan “Noordoostzone Nieuw Grunder” van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost, vervat in de plankaart (onderdeel I) en deze regels (onderdeel II).

#### **Plankaart**

Het kaartblad van het uitwerkingsplan “Noordzijde Nieuw Grunder”, genummerd 01-UPNNG-09, zijnde onderdeel I.

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”, van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost, vastgesteld door de stadsdeelraad op 26 juni 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland bij besluit van 19 februari 2008.

## II      **Additionele regels ter uitwerking van artikel 25 van het bestemmingsplan**

### **Artikel 2      Woningen vrij (Wv)**

#### **2.1      Bestemmingsomschrijving**

---

De voor 'Wonen vrij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dakterrassen;
- b. groen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
- e. tuinen en erven;
- f. water;
- g. wonen.

#### **2.2      Bouwregels**

---

##### *2.2.1      Algemeen*

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

##### *2.2.2      Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- |    |                               |   |
|----|-------------------------------|---|
| a. | situering:                    | binnen het bouwvlak; met dien verstande dat het bouwvlak aan één zijgevel over de gehele lengte van het bouwvlak met 1 meter mag worden overschreden; |
| b. | aantal woningen:              | minimum 13 woningen;<br>maximum 15 woningen;  |
| c. | maximum bouw- en goothoogte:  | zoals op de plankaart staat aangegeven;   |
| d. | minimum afstand tot erfgrans: | 2 meter.  |

##### *2.2.3      Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| a. | maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van voortuinen:           | 1,0 meter; |
| b. | maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van zij- en achtertuinen: | 2,0 meter. |

##### *2.2.4      Gevels*

Voor voorgevels geldt:

- |    |            |   |
|----|------------|---|
| a. | situering: | -ter plaatse van de bouwaanduiding "verplichte gevelrooilijn" dient de voorgevel op de verplichte gevelrooilijn te worden gebouwd;<br>-ter plaatse van de nadere aanduiding "voorgevel" dient de voorgevel binnen de aangewezen zone te worden gebouwd; |
| b. | breedte:   | minimum 75 % van de maximaal toegestane voorgevelbreedte zoals bepaald onder a.   |

##### *2.2.5      Dakterrassen*

- |    |            |  |
|----|------------|--|
| a. | situering: | uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de woningen. |
|----|------------|--|

## **2.3 Ontheffing van de bouwregels**

---

- 2.3.1 In geval van gezamenlijke benutting van twee naast elkaar gelegen bouwvlakken voor de realisatie van één woning is het dagelijks bestuur bevoegd ontheffing te verlenen van de in lid 2.2.2a geformuleerde bouwregel met betrekking tot situering, zodat ook tussen de bouwvlakken gebouwen mogen worden gebouwd, mits:
- a. het bouwvolume in totaal niet meer dan 75% is van het totale binnen de twee bouwvlakken gezamenlijk toegestane bouwvolume.

## **2.4 Specifieke gebruiksregels**

---

### 2.4.1 *Parkeernormen*

Voor parkeren geldt:

- a. parkeernorm: minimaal 1 parkeerplaats per woning.

### 2.4.2 *Gebouwde parkeervoorzieningen*

Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt:

- a. situering: binnen het bouwvlak in de gebouwen als bedoeld in lid 2.2.2a.



# **Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer Uitwerking Noordoostzone Nieuw Grunder**

## **Toelichting**

16 oktober 2009



## Inhoud toelichting

	<i>Pagina</i>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Ligging plangebied en plangrenzen	3
1.4 Leeswijzer	4
<b>2. Kader en milieuaspecten</b>	<b>5</b>
2.1 Bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer"	5
2.2 Beleidsaspecten	7
2.3 Milieuaspecten	7
<b>3. Toelichting op het plan</b>	<b>11</b>
3.1 Bebouwing en functies	12
3.2 Verkeersstructuur	13
<b>4. De uitwerking</b>	<b>15</b>
4.1 Planopzet	15
4.2 Bebouwing	15
4.3 Openbaar gebied	15
4.4 Voorzieningen	15
<b>5. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>16</b>
<b>6. Maatschappelijk overleg</b>	<b>17</b>



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

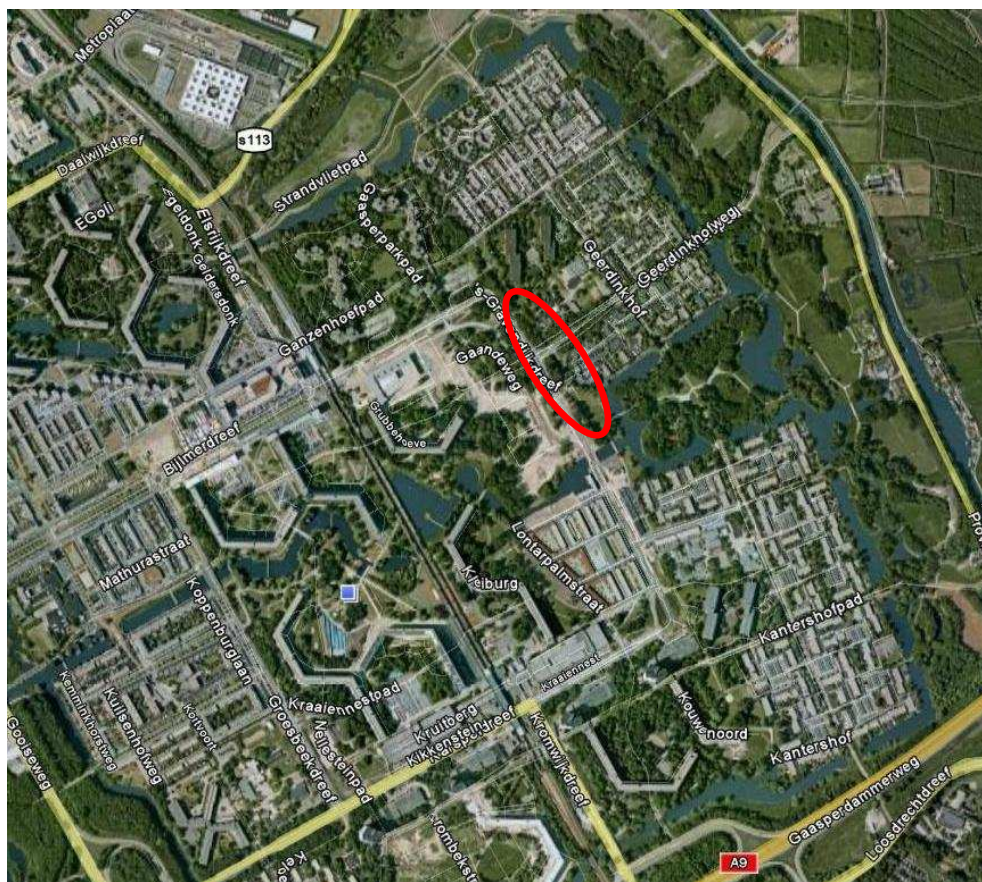
In het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer is in 2008 het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is bedoeld als toetsingskader voor de vernieuwing van de Bijlmer. Ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan waren de stedenbouwkundige plannen voor het onderhavige gebied nog in ontwikkeling. Daarom is ervoor gekozen om het gebied te bestemmen als een gebied met een uit te werken bestemming. De planvorming is inmiddels afgerond en de stedenbouwkundige plannen zijn beschikbaar. Hierdoor is het mogelijk geworden om het gebied met de gewenste ontwikkelingen vorm te geven in het voorliggende uitwerkingsplan.

### 1.2 Doelstelling

In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer heeft het plangebied een globale uit te werken bestemming. Het bestemmingsplan is op 26 juni 2007 door de Stadsdeelraad vastgesteld. Het besluit tot goedkeuring van Gedeputeerde Staten is genomen op 19 februari 2008. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na uitspraak door de Raad van State op 24 juni 2009. Voor het te ontwikkelen gebied geldt momenteel een bouwverbod. Om er voor te kunnen zorgen dat de beoogde woningbouw gerealiseerd mag worden is een uitwerkingsplan noodzakelijk. Dit voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin en is in combinatie met het bestemmingsplan het toetsingskader voor bouwvergunningverlening.

### 1.3 Ligging plangebied en plangrenzen

Het plangebied ligt aan de Noordoostzijde van de Bijlmermeer in het stadsdeel Amsterdam Zuidoost, tussen de buurten Ganzenhoef en Geerdinkhof en langs de Bijlmerdreef. In onderstaande afbeelding is de ligging binnen het stadsdeel globaal aangegeven (rode cirkel). Het gebied maakt deel uit van het vernieuwingsgebied in de Bijlmermeer.

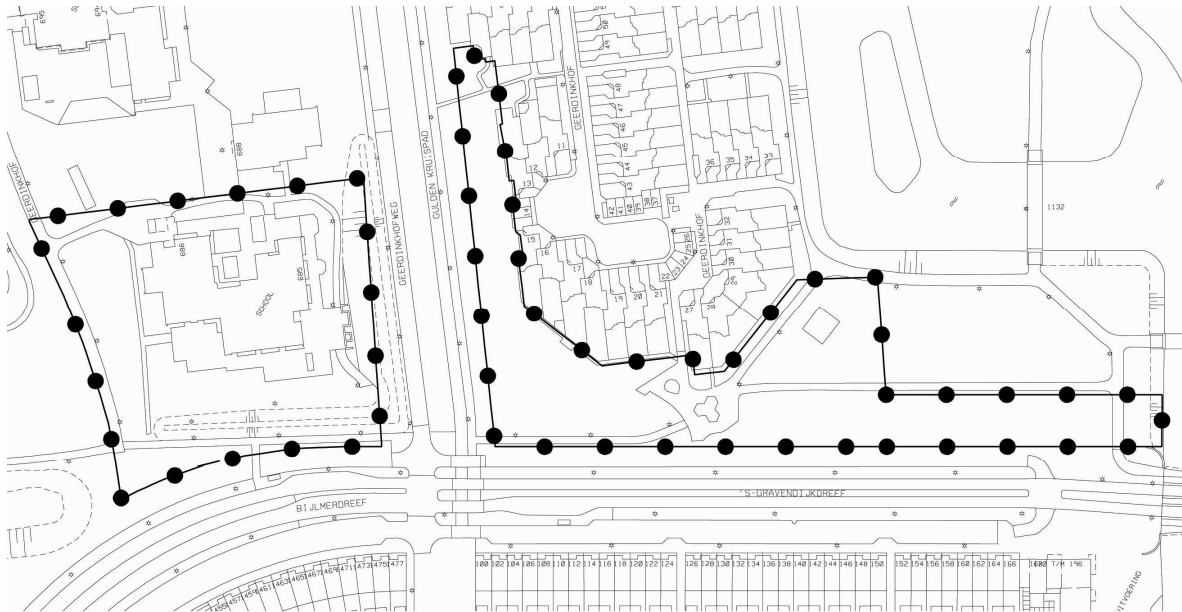


Afbeelding: globale ligging plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan wordt begrensd door:

- in het zuiden de watergang van de Bijlmerweide;
- in het westen de Bijlmerdreef en de 's Gravendijkdreef;
- in het noorden het Geerdinkhof fietspad;
- in het oosten de bestaande bebouwing van de Geerdinkhof buurt.

Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van dit uitwerkingsplan weergegeven.



#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer en de relevante beleidsaspecten. Ook komen de verschillende milieuaspecten aan bod. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in het uitwerkingsplan. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de regels van dit uitwerkingsplan. Tot slot komen in de hoofdstukken 5 en 6 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijk overleg aan bod.

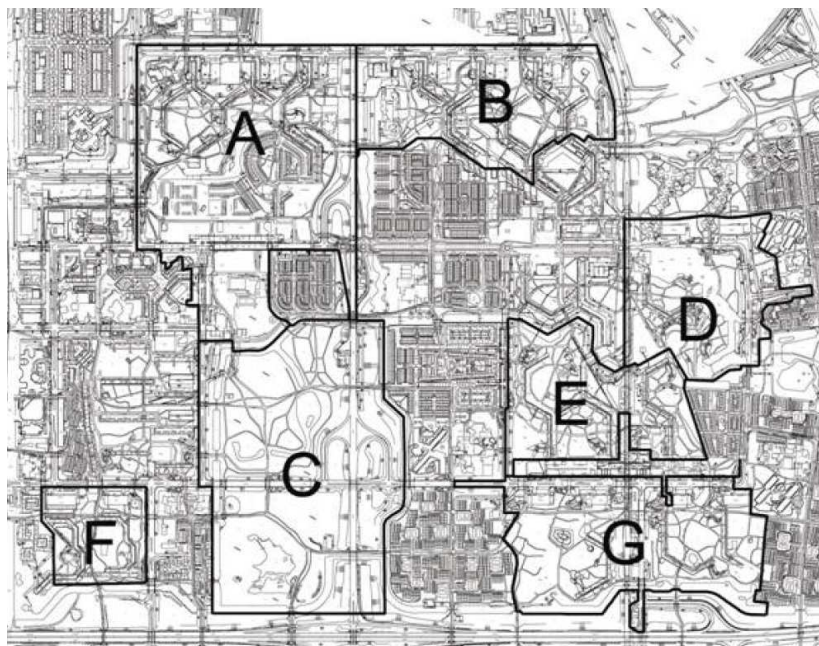
## 2 Kader en milieuaspecten

### 2.1 Bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”

Het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” is op 26 juni 2007 door de Stadsdeelraad vastgesteld. Het besluit tot goedkeuring van Gedeputeerde Staten is genomen op 19 februari 2008. Het bestemmingsplan werd na uitspraak door de Raad van State op 24 juni 2009 onherroepelijk.

De aanleiding tot dit bestemmingsplan is de vernieuwing van de Bijlmermeer in Amsterdam Zuidoost. De vernieuwing van de Bijlmermeer is gestart met de vernieuwingsbesluiten in 1992 en 1995. Met de vernieuwing wordt beoogd de positie van de Bijlmermeer op de woningmarkt te versterken door het creëren van een grote verscheidenheid aan woningen en woongebieden. Daarmee samenhangend wordt getracht de sociaal economische positie van de bevolking duurzaam te versterken.

De resultaten van de eerste vernieuwingsprojecten zijn in 1999 geëvalueerd. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie besloten de drie opdrachtgevende partijen (gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Nieuw Amsterdam) in 2000 tot een aanzienlijke schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Schaalvergroting in programmatisch opzicht, dat wil zeggen aantallen te slopen en nieuw te bouwen woningen, bedrijfsruimte, voorzieningen, hoeveelheid te herstructureren openbare ruimte. En schaalvergroting in geografisch opzicht, dat wil zeggen uitbreiding van de herstructurering tot alle buurten in het hoogbouwgebied van de Bijlmermeer. Het nieuwe grootschalige herstructureringsprogramma werd uitgewerkt in het “Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer”. Bij de voorbereiding van dit “Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer” is tevens op grond van de Wet milieubeheer een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat het niet verplicht is om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen voor de herstructurering van de Bijlmermeer. De resultaten van de m.e.r.-beoordeling zijn door de stadsdeelraad betrokken bij haar besluitvorming over het “Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer”. De stadsdeelraad Amsterdam Zuidoost stelde het “Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer” vast en besloot tevens tot het laten opstellen van een niet verplicht MER, op basis van het Finale Plan van Aanpak. In het MER is tevens het Bijlmerpark betrokken, omdat de ontwikkelingen in het Bijlmerpark niet los kunnen worden gezien van de verdere vernieuwing van de Bijlmermeer. Dit Milieueffectrapport Vernieuwing Bijlmermeer (MER) was begin 2003 gereed en is voorzien van een positief toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage.



Afbeelding: Plangebied bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer

Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer sluit aan op de genoemde schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Het plangebied omvat vrijwel alle gebieden waar in de toekomst vernieuwing plaats zal vinden of waar recentelijk al vernieuwing heeft plaatsgevonden. Doordat vrijwel alle

vernieuingsgebieden in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maakt het bestemmingsplan een eenduidige vertaling van mede naar aanleiding van het MER gemaakte keuzes mogelijk.

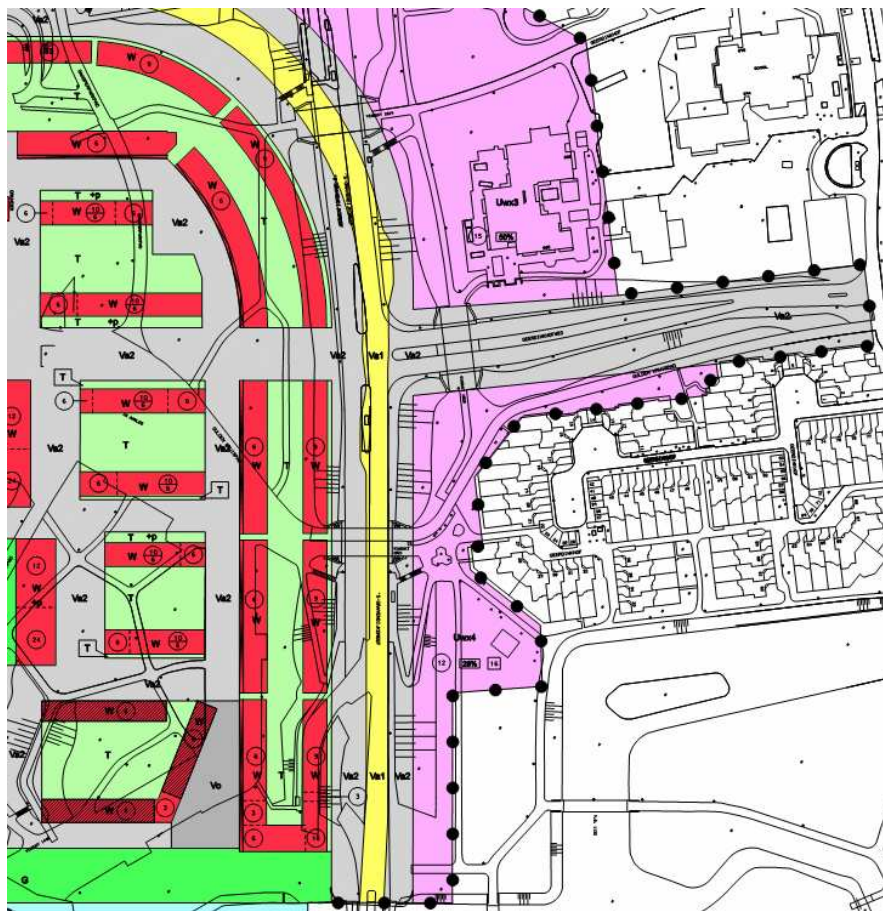
De doelstelling van het bestemmingsplan is gezien het bovenstaande tweeledig: Voor de gebieden waar nog vernieuwing moet plaatsvinden, dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor toekomstige bouwvergunningen. Voor de gebieden waar al vernieuwing heeft plaatsgevonden of waarvoor al een bouwvergunning is verleend fungeert het bestemmingsplan als een actueel beheerskader voor gebruik en bebouwing.

Een aantal gebieden binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer voorzagen wel in nieuwe ontwikkelingen maar hiervoor waren toen nog geen stedenbouwkundige plannen opgesteld. Op deze locaties is daarom de uit te werken bestemming "Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7" (artikel 25) gelegd.

Binnen deze bestemmingsvlakken kunnen bouwvergunningen worden verleend als hiervoor een uitwerkingsplan is vastgesteld door het dagelijks bestuur.

Het voorliggende stuk is een uitwerking voor de bestemmingvlakken "Uit te werken woningen c.a. 3 en 4". In het bestemmingplan zijn uitwerkingsregels opgenomen die als basis voor de in het voorliggende stuk geformuleerde regels dienden.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer".



Afbeelding: uitsnede plankaart (blad d) bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer

### Uitspraak Raad van State

Met betrekking tot het bestemmingsvlak "Uit te werken woningen c.a. 4" is in het kader van de beroepsprocedure door de Raad van State volgende uitspraak gedaan:

*"De vereniging en anderen hebben, mede onder verwijzing naar het rapport van OMEGAM Advies, niet aannemelijk gemaakt dat het verdwijnen van het groen in hun omgeving en het realiseren van woningen ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Uit te werken woningen c.a. 4" zal leiden tot een zodanige aantasting van hun leefomgeving - en in het bijzonder van het uitzicht en de privacy van de bewoners van de lage nummers van de Geerdinkhof - dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de stadsdeelraad aan het algemeen belang, gediend bij het realiseren van woningen ter plaatse, een groter gewicht heeft mogen toekennen dan aan het belang van de vereniging en anderen bij het behoud van al het groen in hun omgeving en aan het belang van de bewoners van de lage nummers van de Geerdinkhof bij het behoud van hun uitzicht en privacy. Bij de beoordeling van laatstgenoemd belang betreft de Afdeling dat het plandeel met de bestemming "Uit te werken woningen c.a. 4" weliswaar grenst aan de achtertuinen van de lage nummers van de Geerdinkhof, maar dat het een uit te werken bestemming betreft en dat bij de exacte invulling hiervan in het uitwerkingsplan een nadere belangenafweging zal plaatsvinden. Daarnaast is in dit verband van belang dat de gronden die als zodanig zijn bestemd een relatief grote oppervlakte hebben en er ter plaatse na uitwerking maximaal slechts 16 woningen (opmerking: dit plan voorziet in maximaal 15 woningen) mogen worden gerealiseerd. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in het deskundigenbericht is vermeld dat de voor deze woningen geldende bouwhoogte van maximaal 12 meter (opmerking: 9 meter in het voorliggende uitwerkingsplan) niet in tegenspraak is met de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de Bijlmermeer. Verder is van belang dat het plangebied een stedelijke omgeving betreft en dat juist in een dergelijke omgeving geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat."*

Bij de belangenafweging met betrekking tot onderhavige plannen hebben wij de ontwikkeling van Nieuw Grunder op de wijze, zoals voorgesteld in het uitwerkingsplan, groter geacht dan de inbreuk op de privacy en uitzicht van de bestaande bewoners. Hierbij heeft een rol gespeeld dat minder woningen worden uitgewerkt dan in eerste instantie is voorzien en is opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Zoals bekend bestaat in een stedelijke omgeving geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" werd, zoals eerder genoemd, op 24 juni 2009 onherroepelijk.

## **2.2 Beleidsaspecten**

Het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" is vastgesteld en goedgekeurd in overeenstemming met het geldende beleid op verschillende overheidsniveaus: Rijk, Provincie, Gemeente Amsterdam en Stadsdeel Zuidoost. Een samenvatting is opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer".

## **2.3 Milieuaspecten**

In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is voor de verschillende milieuaspecten onderzocht of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In onderstaande tekst wordt kort op de conclusies ingegaan. Voor het overige wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

### *2.3.1 Flora en fauna*

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In september 2009 is door onderzoeksbureau DHV een natuurtoets voor het onderhavige plangebied uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat zich geen beschermde dieren of planten in het plangebied bevinden. Geconcludeerd wordt dat een ontheffingsaanvraag niet nodig is. Voorwaarde is wel dat bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van vogels gedurende het broedseizoen, van half maart tot half juni.

### 2.3.2 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

In het kader van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" en in het kader van dit uitwerkingsplan heeft over onderstaande tekst overleg plaatsgevonden met Waternet.

#### MER

In het MER is voor oppervlaktewater gekeken naar bergingscapaciteit, waterkwaliteit en beheer en onderhoud. Voor grondwater is gekeken naar buffercapaciteit, grondwaterstand, kwelintensiteit en grondwaterkwaliteit.

De in het plangebied mogelijk gemaakte ontwikkelingen respecteren de op basis van de MER in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer vastgelegde principes voor de waterhuishouding.

#### Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. In het plangebied wordt geen nieuw water aangelegd. Compensatie heeft in groter geheel in het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer plaatsgevonden. Voor dit uitwerkingsplan vindt de watercompensatie plaats door het doortrekken van de watergang ten noorden van de Bijlmerdeef die in de buurt Grunder/Grubbehoefte is aangelegd.

#### Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheersplan AGV 2006-2009 "Water in een dynamische wereld" kader. Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit. De waterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien dergelijke materialen noodzakelijkerwijs toegepast moeten worden, wordt uitgegaan van zinken goten welke van een coating worden voorzien waardoor het zink niet zal uitlogen. Daarnaast wordt waar mogelijk gewerkt met loodvervangers.

#### Grondwater

De grondwaterstanden dienen zoveel mogelijk afgestemd te worden op de functie van een gebied. Daar waar nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt, dient vooraf aan de bouw een onderzoek gedaan te worden naar de grondwaterstanden in de toekomstige situatie en keuzes gemaakt te worden om grondwateroverlast te voorkomen. De voorkeursvolgorde van maatregelen die Waternet hanteert is:

1. ophogen van maaiveld;
2. kruipruimtelooz bouwen;
3. ontwatering door watergangen;
4. grondverbetering;
5. gebruik duurzame ontwateringsmiddelen.

### 2.3.3 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer zijn in 2006 hogere waarden vastgesteld. Voor het bouwblok langs de Bijlmerdreef, waar de geluidsbelasting het hoogst is, is voor 120 woningen een hogere waarde van 59 dB (A) (57 dB) en voor 16 woningen een hogere waarde van 58

dB (A) (56 dB) vastgesteld. Voor meer details wordt verwezen naar het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.

#### 2.3.4 Bodem

Bij de realisatie van de bebouwing in de Bijlmermeer is de grond geschikt bevonden of zonodig geschikt gemaakt voor woningbouw. Gezien het gebruik van de bebouwing sinds de oprichting ervan is niet te verwachten dat er veel bodemverontreinigingen aanwezig zouden zijn. Dit blijkt ook uit het Bodembeheersplan Zuidoost (februari 2005) met de bijbehorende bodemkwaliteitskaart. Het grondgebied is blijkens het Bodembeheersplan nagenoeg schoon. Alleen bij de drukke verkeerswegen (de dreven) kan sprake zijn van een verontreinigde bodem. Voorzover dit aan de orde was is dit bij de dreefverlaging al aangepakt. Bij de reeds gerealiseerde vernieuwingsprojecten is tot nog toe gebleken dat er geen sanering van de bodem nodig is. Mocht er bij nog te realiseren vernieuwingsgebieden blijken dat er gesaneerd moet worden zal het, gezien het bovenstaande, gaan om kleine gebieden. Met eventuele kosten van bodemsanering is rekening gehouden in de exploitatie. Per gebied waar nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan is in de bouwplanfase altijd bodemonderzoek aan de orde. Voor de verdere maatregelen die kunnen worden genomen ter beperking van de bodemvervuiling (zoals het hanteren van een gesloten grondbalans) wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan (Milieueffectrapportage).

#### 2.3.5 Externe Veiligheid

##### Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) als de circulaire RNVGS (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied dus niet overschreden.

##### Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op  $10^{-6}$ . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

#### 2.3.6 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer is onderzoek naar luchtkwaliteit in het kader van dit uitwerkingsplan niet verplicht. In het kader van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" is begin 2007 een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. Uit dat onderzoek is gebleken dat de realisatie van het programma zoals dat mogelijk werd gemaakt in dat bestemmingsplan, nergens leidt tot problemen. Het programma, mogelijk gemaakt door het voorliggende uitwerkingsplan, wijkt niet af van het bovengenoemde.

#### 2.3.7 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. De voorgenomen ontwikkelingen zijn getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt volgens de "Indicatieve Kaart

van Archeologische Waarden" (IKAW, versie 2.1) niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden. Door de uitgevoerde dreefverlaging is er nu geen kans meer om archeologische waarden aan te treffen.

Er geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

#### *2.3.8 Kabels en leidingen*

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende uitwerkingsplan.

#### *2.3.9 Luchthavenindelingenbesluit*

Om het vliegverkeer ongehinderd af te kunnen wikkelen gelden in de omgeving van luchthavens bouwhoogtebeperkingen. In het Luchthavenindelingbesluit uit februari 2003 zijn de maximale bouwhoogtes rond Schiphol (opnieuw) vastgelegd in zogenaamde obstakelvlakken. Het plangebied valt binnen een zone met een hoogtebeperking van 150 meter. De huidige en de toekomstige bebouwing blijft hier ver onder en vormt geen hinder voor het vliegverkeer.

### 3 Toelichting op het plan

#### 3.1 Bebouwing en functies

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Alleen in de noordoost hoek van het plangebied bevindt zich het gebouw van een school.



Afbeeldingen: Plangebied vanuit de Geerdinkhofweg richting zuiden (links) en de school in de noordoost hoek (rechts)

De voorliggende uitwerking voorziet in 15 vrije bouwkvavels. Op deze bouwkvavels moeten minimaal 13 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Maximaal mag één woning per kavel gerealiseerd worden. Er bestaat ook de mogelijkheid om twee kvavels samen te voegen. Het bouwvolume mag hier dan met 50% ten opzichte van het bouwvolume van een bouwkvavel toenemen.



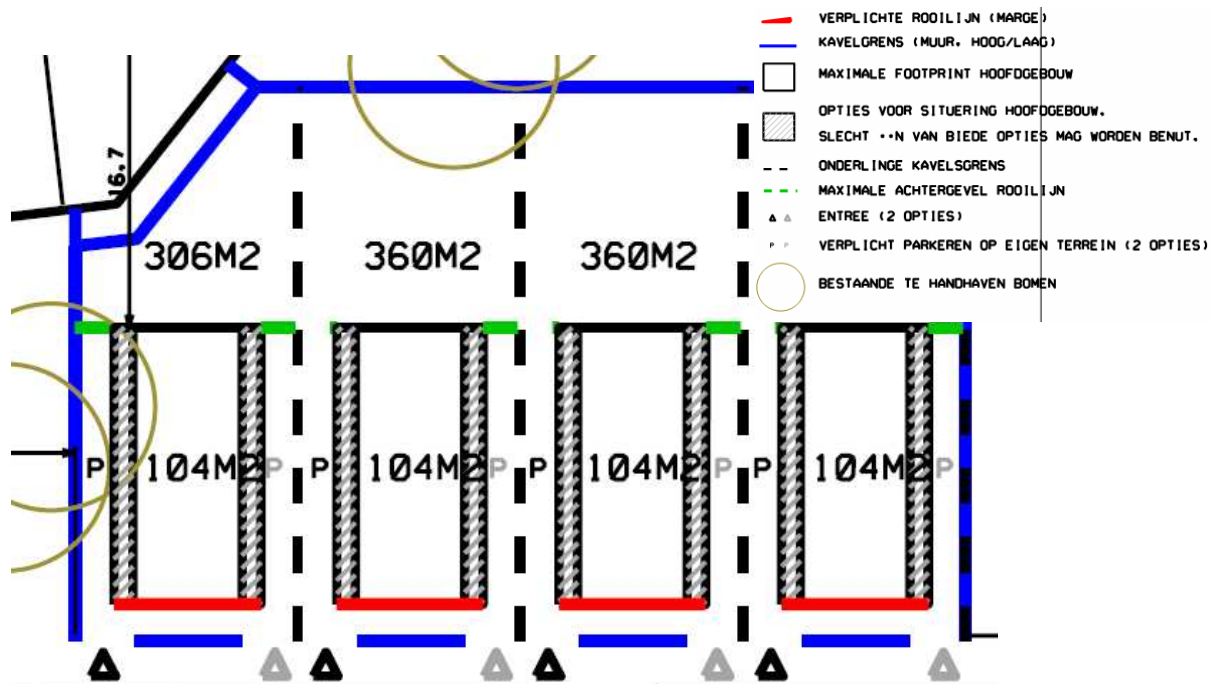
Afbeelding 3.1: percelen met vrije kvavels in het noordelijke deel van het plangebied.

Hier wordt de mogelijkheid gegeven om de kvavels met inachtneming van de in artikel 2 van de additionele regels van dit uitwerkingsplan geformuleerde regels te bebouwen. De grootte van de kvavels varieert van 263 m<sup>2</sup> tot 449 m<sup>2</sup>. Het verschil in kavelgrootte wordt vooral bepaald door de diepte van de kvavels. Qua breedte zijn de kvavels met 11,5 tot 12 meter ongeveer gelijk. Hetzelfde geldt ook

voor de bouwvlakken, waarin de woningen gebouwd mogen worden. De bouwvlakken zijn overal 5,5 meter breed, maar verschillen in diepte van elkaar.

De nieuwe woningen worden in maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd, waarbij de derde bouwlaag maximaal over de helft van het bouwvlak mag worden bebouwd en dat aan de straatkant. Hier bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 9 meter. Aan de achterkant, grenzend aan de tuinen van de bestaande woonbebouwing, is de maximaal toegestane bouwhoogte met 6 meter geringer waardoor een geleidelijke overgang naar de laagbouwwijk Geerdinkhof wordt gecreëerd. Dit is ook gunstiger voor de bezonning van de tuinen van zowel de nieuwbouw als de bestaande bebouwing. Het plan voorziet verder in de mogelijkheid om aan de tuinkant een dakterras te realiseren.

De in dit bestemmingsplan voorziene bebouwing vormt een overgangszone tussen de wijken Geerdinkhof en Nieuw Grunder. Met maximale bouwhoogtes van 9 meter (straatkant) en 6 meter tuinkant past in de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de Bijlmermeer. De Bijlmerdreef krijgt door de nieuwbouw een meer stedelijke uitstraling die past bij het stedelijke karakter van het stadsdeel Zuidoost.

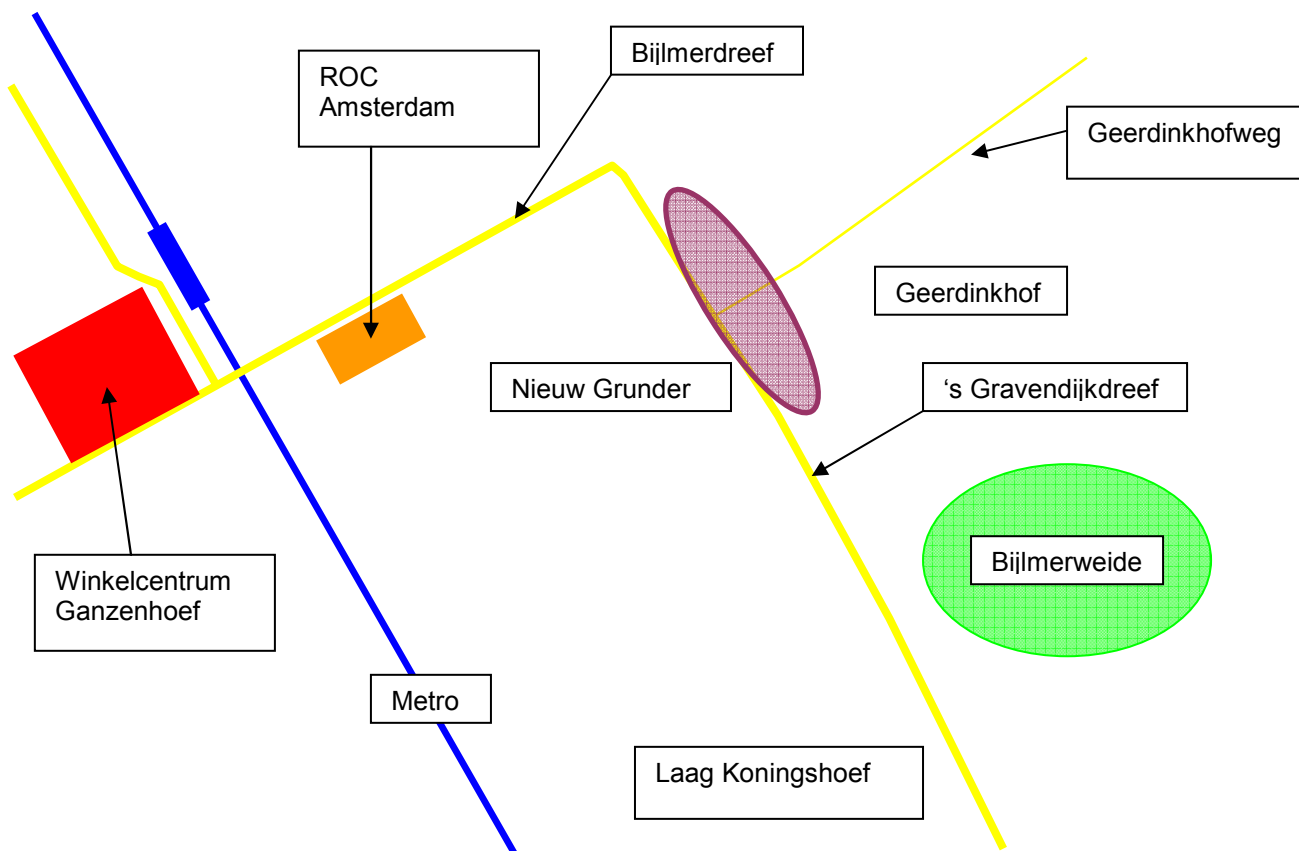


Afbeelding 3.2: Vrije kavels in het zuidelijke plandeel

Verder bevindt zich in het gebied een school. De school is in deze uitwerking opgenomen en bestemd als maatschappelijke voorziening. De rest van het gebied bestaat vooral uit groenvoorzieningen.

### 3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen langs een hoofdontsluitingsroute van de Bijlmermeer, aan de Bijlmerdreef en de 's Gravendijkdreef. De T-kruising waar de dreven samen komen met de Geerdinkhofweg die de ten oosten gelegen laagbouwwijk Geerdinkhof ontsluit deelt het plangebied in twee deelgebieden.



Afbeelding 3.3: Verkeersontsluiting en functies ten opzichte van het plangebied (paars omcirkeld)



Afbeelding 3.4: Luchtfoto van het plangebied (geel)

Het gebied is verder goed per openbaar vervoer te bereiken, zowel per bus als ook per metro. De metrohalte Ganzenhoef bevindt zich op enkele minuten loopafstand.

Tenslotte is het plangebied gelegen aan een aantal belangrijke fiets- en voetpaden die het plangebied met het gehele stadsdeel en de omgeving verbinden.

#### Parkeren

Voor de te realiseren woningen wordt een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning in acht genomen. Deze parkeerplaats zal op eigen terrein gerealiseerd worden.

## **4. De uitwerking**

### **4.1 Planopzet**

Op de kaart (onderdeel I van deze uitwerking) staat aangegeven welke bestemmingen waar zijn gelegd, binnen de kaders die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer via de regels behorend bij de bestemming "Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7", zie artikel 25 van het bestemmingsplan (zie bijlage 5).

In deze uitwerking is het plan conform vigerend bestemmingsplan gedetailleerd bestemd en is op de kaart aangegeven tot welke hoogte maximaal mag worden gebouwd.

Voor de woonkavels geldt dat daar in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer geen voor deze situatie passende eindbestemming is opgenomen. Daarom is hiervoor in de regels (onderdeel II van deze uitwerking) een aanvullende bestemming opgenomen.

Voor de overige onderdelen, zoals het openbare gebied, zijn in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer al bestemmingen opgenomen die hier kunnen worden toegepast. Daarom zijn voor deze gronden geen aanvullende bepalingen in deze uitwerking opgenomen en gelden de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Hierna wordt de aanvullende regel zoals die in deze uitwerking is opgenomen kort toegelicht.

### **4.2 Bebouwing**

Binnen het plangebied worden naast de bestaande schoolgebouwen alleen woningen gerealiseerd. De hier beoogde woningen kunnen niet met de in het bestemmingsplan voor woningen opgenomen bepalingen geregeld worden. Daarom is hiervoor in het uitwerkingsplan een additionele bestemming opgenomen, namelijk de bestemming "Woondoeleinden vrij". Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande woongebouwen gerealiseerd worden.

### **4.3 Openbaar gebied**

Het openbaar gebied bestaat uit openbaar groen. Hiervoor is in het bestemmingsplan de bestemmingen "Groenvoorzieningen" (zie bijlage 4) opgenomen. Deze wordt in het uitwerkingplan toegepast.

### **4.4 Voorzieningen**

Binnen het plangebied bevindt zich een school. Deze past binnen de in het bestemmingsplan gedefinieerde bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (zie bijlage 3).

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid veilig gesteld.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is onderzocht of de in dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot planschade. Uit de uitgevoerde risicoanalyse planschade met bijbehorende taxatie is gebleken, dat de financiële planschade nihil is.

## **6. Maatschappelijk overleg**

Het ontwerp van de uitwerking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het uitwerkingsplan vast.

Inspraak heeft al in het kader van het SPvE en De Nieuwe Bijlmer plaatsgevonden. Voor dit uitwerkingsplan zal dus geen extra inspraak worden gehouden.



## **Bijlagen:**

1. **Natuurtoets DHV**
2. **Artikel 10 “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer**
3. **Artikel 19 “Groenvoorzieningen” (G), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer**
4. **Artikel 25 “Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7” (Uwx 1 t/m 7), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer**



**Bijlage 1: Natuurtoets DHV (los bijgevoegd)**



## Bijlage 2: Artikel 10 “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer

Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, 15 mei 2007

voorschriften

### Artikel 10 Maatschappelijke voorzieningen (Mx)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx), zijn aangewezen voor:
  - a. maatschappelijke voorzieningen; alsmede voor:
  - b. horeca I, daar waar dat met de nadere aanduiding “horeca toegestaan” op de plankaart staat aangegeven, met een maximum bruto vloeroppervlak van 850 m<sup>2</sup>;
  - c. een kringloopwinkel, daar waar dat met de nadere aanduiding “detailhandel toegestaan” op de plankaart staat aangegeven;
  - d. nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied;
  - e. gebouwde parkeervoorzieningen met dien verstande dat deze uitsluitend in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
  - f. schoolpleinen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.
  
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
  
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
  - a. gebouwen:

maximum bebouwingspercentage per bestemmingsvlak:	zoals op de plankaart staat aangegeven;
maximum bouwhoogte:	zoals op de plankaart staat aangegeven;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

maximum bouwhoogte erfafscheidingen:	2 meter;
maximum bouwhoogte torens moskee ter plaatse van Kraaiennest 125:	45 meter;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	6 meter.



**Bijlage 3: Artikel 19 “Groenvoorzieningen” (G), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer**Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, 15 mei 2007voorschriften**Artikel 19 Groenvoorzieningen (G)**

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor “Groenvoorzieningen” (G), zijn aangewezen voor:
  - a. groenvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen; alsmede voor:
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. water en oevervoorzieningen;
  - d. bruggen, en duikers, daar waar dat met de nadere aanduiding “brug toegestaan” op de plankaart staat aangegeven;
  - e. afvalinzamelingssystemen;
  - f. geluidsschermen voor wegverkeerslawaaï en/of railverkeerslawaaï.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
  - a. gronden:  
maximum bebouwingspercentage: 2%;
  - b. geluidsschermen:  
maximum bouwhoogte: 6 meter, gemeten ten opzichte van het wegdek of bovenkant spoorstaaf van de weg respectievelijk het spoor waarvoor het geluidsscherm bedoeld is;
  - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:  
maximum bouwhoogte: 6 meter.
4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 is ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding:
  - a. “sportkool toegestaan” een sportkool toegestaan met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 8 meter is;
  - b. “loopbrug toegestaan” tevens een overdekte loopbrug voor voetgangers toegestaan met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 6 meter is.



## Bijlage 4: Artikel 25 “Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7” (Uwx 1 t/m 7), uit: Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer

Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, 15 mei 2007

voorschriften

### Artikel 25 Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7 (Uwx 1 t/m 7)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor “Uit te werken woningen c.a. 1 t/m 7” (Uwx 1 t/m 7), zijn aangewezen voor:
  - a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten; alsmede voor:
  - b. het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
  - c. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de bestemmingsvlakken Uwx1, Uwx2 en Uwx3;
  - d. groenvoorzieningen, verkeersareaal, water, oevervoorzieningen, openbare ruimte en tuinen;
  - e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
  - f. nutsvoorzieningen voorzover nodig voor de bediening van het plangebied.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming;
3. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig één of meerdere rechtsgeldig uitgewerkte plannen.
4. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
  - a. gebouwen:

maximum bebouwingspercentage:	zoals op de plankaart staat aangegeven;
maximum bouwhoogte:	zoals op de plankaart staat aangegeven;
  - b. woningen:

maximum aantal woningen bestemmingsvlakken Uwx1, Uwx2 en Uwx3 gezamenlijk:	120;
Uwx4	zoals op de plankaart staat aangegeven;
Uwx5 en Uwx6 gezamenlijk	t/m 31-12-2011: 200, met dien verstande dat vanaf 01-01-2012 geen gezamenlijk maximum meer van toepassing is en de maxima per bestemmingsvlak zullen gelden zoals op de plankaart staat aangegeven;
Uwx7	zoals op de plankaart staat aangegeven.
5. Voor de in lid 1 bedoelde:
  - a. woningen wordt een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning in acht genomen;
  - b. maatschappelijke voorzieningen wordt een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 75 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in achtgenomen.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 zijn de in lid 1 onder e. genoemde parkeervoorzieningen tevens toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag, daar waar dat met de nadere aanduiding “parkeergarage toegestaan” op de plankaart staat aangegeven.
7. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de in lid 1 genoemde gronden één of meerdere uitgewerkte plannen vast, waarbij het de volgende regels in acht dient te nemen:

Uitwerkingsregels m.b.t. beperking geluidhinder:

- a. In het uitgewerkte plan wordt vastgelegd waar nieuwe woningen zijn toegestaan;
- b. In het uitgewerkte plan wordt er naar gestreefd dat elke woning minimaal aan één zijde een geluidsluwe gevel heeft;
- c. In het uitgewerkte plan worden verkavelingsvormen nagestreefd die ertoe leiden dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai (metro) ter plaatse van de geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen zo laag mogelijk is. Hiervan is in elk geval sprake wanneer wordt voldaan aan het bepaalde onder b;

Nadat het dagelijks bestuur het uitgewerkte plan heeft vastgesteld, stuurt zij dit, vergezeld van de eventueel daartegen ingediende zienswijzen, ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten.



# Van Riezen & Partners

*bureau voor planologie & planontwikkeling bv*

Frederiksplein 1  
1017 XK Amsterdam

*telefoon* 020 625 70 25

*fax* 020 625 63 76

*e-mail* [info@vanriezenenpartners.nl](mailto:info@vanriezenenpartners.nl)

*website* [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)