

BESTEMMINGSPLAN GEMEENSCHAPSPOLDER

Toelichting

31 mei 2005

Inhoudsopgave

Deel 1 (Kader)

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	1
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	1
1.3	Plangrenzen	2
1.4	Opbouw van deze toelichting	2
2.	Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan	3
2.1	Bestaande structuur plangebied	3
2.2	Beleid in dit bestemmingsplan	5
3.	Plankader	12
3.1	Geldende bestemmingsplannen	12
3.2	Rijks- en provinciaal beleid	12
3.3	Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"	14
3.4	Stadsdeelbeleid	16

Deel 2 (Uitwerking)

4.	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	17
4.1	Opbouw van het bestemmingsplan	17
4.2	Opbouw voorschriften	17
4.3	Structuur artikelen	17
4.4	Toelichting per artikel	17

Deel 3 (Randvoorwaarden)

5.	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Bodem	22
5.2	Geluid	22
5.3	Kabels en leidingen	22
5.4	Externe veiligheid	24
5.5	Watertoets	25
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Monumenten en archeologie	26
5.8	Luchtkwaliteit	27
5.9	Luchthaven Schiphol	28
5.10	Milieu-effectrapportage	28
5.11	Financiële aspecten	29
6.	Overleg	30
6.1	Maatschappelijk overleg en inspraak	30
6.2	Overleg ex artikel 10 Bro	33

Bijlagen

1.	Toelichting op de Staat van Inrichtingen
2.	Verslag inspraakavond 29 september 2004
3.	Onderzoek flora en fauna 19 mei 2005
4.	Onderzoek luchtkwaliteit 25 mei 2005

1. Inleiding

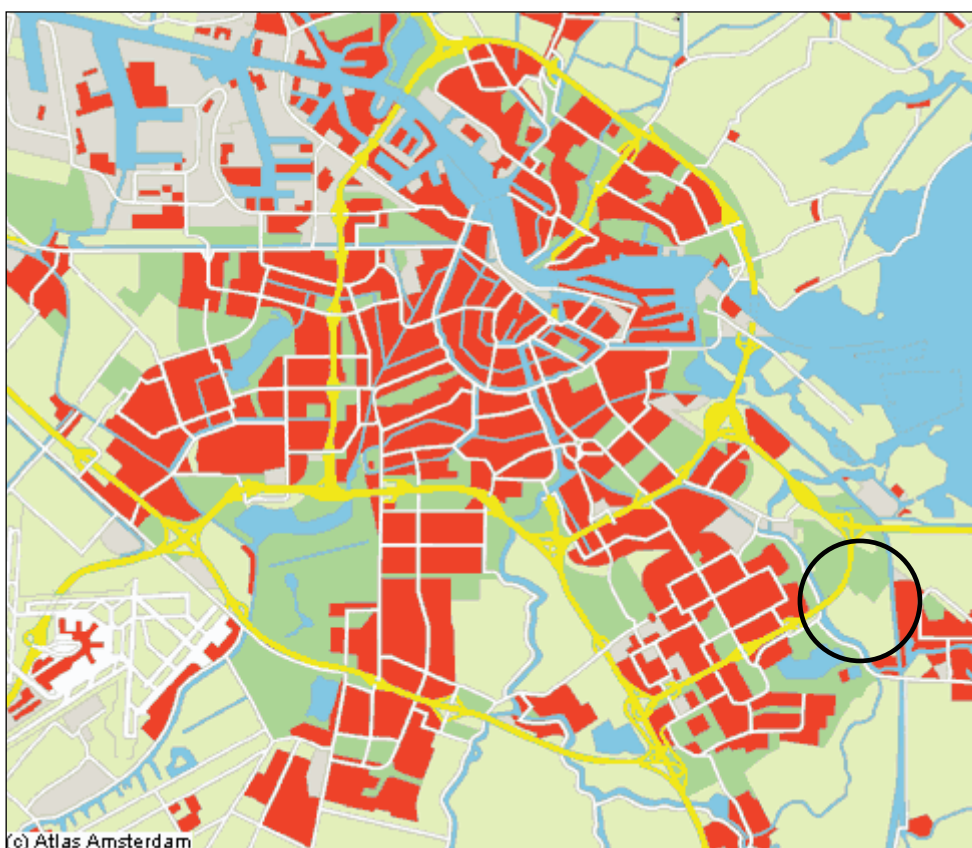
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de Gemeenschapspolder, voorzover deze polder op het grondgebied van het stadsdeel Zuidoost is gelegen. Het stadsdeel actualiseert momenteel haar bestemmingsplannen, waarbij conserverende bestemmingsplannen worden opgesteld voor de gebieden in het stadsdeel waar in de nabije toekomst geen bijzondere ontwikkelingen zoals herstructurering aan de orde zijn. De Gemeenschapspolder is zo'n gebied.

Het bestemmingsplan heeft als doel een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie. In het bestemmingsplan dient de cultuurlandschappelijke waarde van het gebied te worden vastgelegd en gehandhaafd. De ruimtelijke ingrepen die in het kader van het Landinrichtingsplan "Amstelland" (in 1994 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld) zijn geplaatst worden zo eveneens in het bestemmingsplan vastgelegd.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plan omvat het gebied "Gemeenschapspolder", aan de zuidoost kant van het stadsdeel. Het gebied bestaat in de bestaande situatie voornamelijk uit landbouwgebied. Langs de Lange Stammerdijk is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. In het gebied bevinden zich tevens de volkstuintuinen "Linnaeus" en "Frankendael". Aan de noordzijde is in de jaren '90 van de vorige eeuw een nieuw bos aangeplant.



Afbeelding: ligging plangebied binnen Amsterdam

1.3 Plangrenzen

Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan "Gemeenschapspolder"

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 Gemeenschapspolder beschreven en wordt hierbij aangegeven 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.

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. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan met betrekking tot milieuwetgeving, watertoets, flora en fauna, etc. aangetoond. Hoofdstuk 6 bevat tenslotte een weergave van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan wordt gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan

2.1 Bestaande structuur plangebied

2.1.1 Plangebied in de omgeving

De oorspronkelijke Gemeenschapspolder ligt binnen meerdere gemeenten ten oosten van de zuidoostlob van Amsterdam. De polder wordt doorsneden door grootschalige infrastructuur: de Rijkswegen A1 en A9, de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De Gemeenschapspolder maakt onderdeel uit van de bufferzone Amstelland Vechtstreek. Het is daarmee een van de bouwstenen van de groenstructuur rond Amsterdam.

Een deel van de Gemeenschapspolder ligt binnen het stadsdeel Zuidoost. Het gaat om een gebied dat in hoofdlijnen wordt begrensd door het Amsterdam Rijnkanaal aan de oostkant, de Gaasp aan de zuidkant en de gemeentegrens met Diemen (ten zuiden van de A9) aan de noordwestkant.

2.1.2 Structuur plangebied

De ruimtelijke opbouw van het gebied wordt bepaald door de rivier de Gaasp, met de hoger gelegen Lange Stammerdijk en het lager gelegen open landschap met een loodrecht op de dijk gerichte polderstructuur. Langs de Lange Stammerdijk is beplanting aanwezig, in tegenstelling tot het achterland, dat in de bestaande situatie veel opener van karakter is. Aan de noordkant van het gebied is in de jaren '90 van de vorige eeuw een recreatief bos aangeplant in het kader van het Landinrichtingsplan Amstelland (zie paragraaf 3.2.2).



Afbeelding: de Lange Stammerdijk

De aanwezige landbouwbedrijven zijn alle gevestigd langs de Lange Stammerdijk. Het gaat om een drietal percelen waarop naast bedrijfsgebouwen ook één of meerdere dienstwoningen zijn gevestigd. Ook is een viertal percelen aanwezig waarop uitsluitend wordt gewoond.



Langs de Lange Stammerdijk bevindt zich de Gaaspermolen. Deze molen is in 1996 aangewezen als Rijksmonument (zie paragraaf 5.7). Onlangs is de molen gerenoveerd, waarbij de molen weer geschikt is gemaakt als vijzelgemaal (zie paragraaf 3.2.2).

Afbeelding: Gaaspermolen

In het midden van het gebied ligt het volkstuintenpark "Linnaeus". Dit volkstuintenpark is in het kader van het Landinrichtingsplan Amstelland uitgebreid aan de oostzijde tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal, het volkstuintenpark "Frankendael" (zie paragraaf 3.2.2). Vanuit de landinrichting is een deel van de gronden verworven. De inrichting is gedaan door de gemeente Amsterdam.



Afbeelding: Volkstuinenpark langs het Amsterdam Rijnkanaal

Aan de oostkant van het plangebied ligt het Amsterdam Rijnkanaal (ARK). Het ARK is op regionaal, nationaal en internationaal niveau een belangrijke vaarroute. Jaarlijks varen er 90.000 schepen door het ARK, waarvan circa 75.000 vrachtschepen en circa 15.000 recreatievaartuigen. De vele boten op het kanaal vormen een levendig beeld. De oevers worden daardoor ook gebruikt om naar boten te kijken en te picknicken.



Afbeelding: Amsterdam Rijnkanaal

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Lange Stammerdijk. Langs het ARK en door het nieuwe bos lopen fietsroutes. Het volkstuinenpark wordt ontsloten door de Stammerlandweg.

2.2 *Beleid in dit bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie, zoals deze is ontstaan na de realisatie van het landinrichtingsplan "Amstelland" vastgelegd.

In de onderstaande paragrafen wordt beschreven hoe dit is vormgegeven.

2.2.1 *Agrarische percelen langs de Langs Stammerdijk*

Bestaande situatie:

Drie percelen langs de Lange Stammerdijk worden in de bestaande situatie gebruikt als agrarisch bedrijf.

Beleidsdoelstellingen:

De bestaande agrarische bedrijven passen binnen het landelijke gebied langs de Lange Stammerdijk. Randvoorwaarde is hierbij dat er geen onevenredige milieuhinder voor de omliggende woningen ontstaat. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Gezien het feit dat de agrarische bedrijven langs de Lange Stammerdijk zich hier al lange tijd bevinden, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht. Een intensivering van de bedrijfsvoering is onwenselijk omdat dit mogelijk meer milieuhinder voor de omliggende woningen zou kunnen opleveren.

Naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf is het denkbaar dat op het perceel nevenactiviteiten plaatsvinden, mits deze activiteiten passen binnen het agrarische karakter van het gebied. Het houden van paarden voor recreatieve doeleinden past binnen het agrarische karakter en wordt daarom planologisch aanvaardbaar geacht. Het gaat hier om kleinschalig recreatief gebruik. Een manege valt hier niet onder.

Een uitbreiding van het perceel is niet wenselijk gezien de ligging van de percelen binnen de hoofdgroenstructuur (zie paragraaf 3.3, structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"). Wel moet eventuele vervangende nieuwbouw of een beperkte uitbreiding van de bebouwing in verband met

de agrarische bedrijfsvoering tot de mogelijkheden behoren. Bij het realiseren van vervangende nieuwbouw of een beperkte uitbreiding van bebouwing dient de situering van het gebouw zoveel mogelijk aan te sluiten op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Concreet betekent dit dat gebouwen zoveel mogelijk haaks op de Lange Stammerdijk dienen te worden gesitueerd, en zo dicht mogelijk aan deze weg. Dit laatste geldt niet voor (kleine) bijgebouwtjes.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De agrarische bedrijven zijn bestemd als "Agrarisch bouwperceel" (Ab), waarbij de volgende vormen van gebruik zijn toegestaan:

- agrarische bedrijven en het houden van paarden voor recreatieve doeleinden;
- bij het agrarische bedrijf behorende dienstwoningen;
- erven;
- water;
- parkeervoorzieningen en bergingen.

De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming komen overeen met de bestaande situatie. Gebouwen zijn alleen (conform de bestaande situatie) toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Per bouwvlak is een maximum bouwhoogte en in voorkomende gevallen een maximum goothoogte op de plankaart weergegeven. Ook het maximum aantal dienstwoningen per bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart.

Als uitzondering op het bovenstaande mogen gebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd als het gaat om vervangende nieuwbouw of nieuwbouw die nodig is voor een rendabele bedrijfsvoering. Voorwaarde is dat de gebouwen haaks op de lange Stammerdijk worden gerealiseerd, zodat wordt aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Gebouwen dienen zo dicht mogelijk bij de weg te worden gerealiseerd. Dit geldt niet voor bijgebouwen.

Op grond van de krachtens de Wet milieubeheer opgestelde Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 gelden minimale afstanden tussen bronnen van stankhinder en stankgevoelige objecten (zoals woningen). Deze "stankcirkels" zijn afhankelijk van de hoeveelheid dieren per agrarisch bedrijf (zoals aangegeven in de milieuvergunning). Gezien het kleinschalige karakter en de beperkte veestapel geldt voor de aanwezige agrarische bedrijven de kleinste stankcirkel (dit is volgens de bovengenoemde richtlijn 50 meter vanaf het emissiepunt). Dit is niet het geval voor het bedrijf aan de Lange Stammerdijk 26, hier geldt door het grotere aantal dieren (varkens) een grotere stankcirkel.

Omdat stankhinder al geregeld is krachtens de Wet milieubeheer, zijn deze stankcirkels niet in dit bestemmingsplan geregeld. Een verandering in de milieuvergunning zou immers ook nopen tot een bestemmingsplanwijziging, waarbij het risico zou ontstaan dat de bestemmingsplanregeling en de regeling in de milieuvergunning niet met elkaar in overeenstemming zijn. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningen toegestaan, er kunnen derhalve geen nieuwe woningen binnen de huidige stankcirkels worden gerealiseerd.

Gezien de in de bestaande situatie aanwezige woningen in de nabijheid van de agrarische bedrijven is een uitbreiding van de stankcirkels in een nieuwe milieuvergunning niet mogelijk, hierdoor zouden mogelijk meer woningen binnen een stankcirkel komen te liggen.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de eventuele verplaatsing van stank emissiepunten door het bieden van mogelijkheden voor (vervangende) nieuwbouw op het agrarisch bouwperceel. Uit het bovenstaande vloeit voort dat eventuele nieuwbouw waarbij het stank emissiepunt wordt verplaatst er niet toe kan leiden dat het emissiepunt dicht bij bestaande woningen komt te liggen.

2.2.2 Onbebouwd agrarisch gebied

Bestaande situatie:

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit onbebouwd agrarisch gebied. Dit gebied is in de bestaande situatie vrijwel onbebouwd. Er zijn geen gebouwen gerealiseerd. Het gebied is ingericht als grasland, waarbij de verkaveling loodrecht op de rivier de Gaasp is gesitueerd. De kavels worden afgescheiden door sloten. Op dit moment zijn er plannen voor een uitbreiding van het Diemberbos ter plaatse van het deel van het huidige agrarische gebied (zie paragraaf 2.2.5).

Beleidsdoelstellingen:

Het open karakter van het gebied dient te worden gewaarborgd en er dient bescherming te worden geboden aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Het bestaande verkavelingspatroon dient te worden behouden. De realisatie van gebouwen zou afbreuk doen aan het open karakter van het gebied en is daarom onwenselijk. Het gebied dient een agrarisch karakter te houden met de hierbij behorende karakteristieke graslanden.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De agrarische onbebouwde gebieden zijn met de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" (Al) op de plankaart weergegeven.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- landschappelijk waardevol agrarisch terrein (grasland, geen akkerbouw);
- groenvoorzieningen;
- water.

Voor wat betreft de bebouwing worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het gebied door de realisatie van bijvoorbeeld schuren.

In aanvulling hierop is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin is geregeld dat werken of werkzaamheden (niet zijnde bouwen) alleen zijn toegestaan met een aanlegvergunning van het dagelijks bestuur. Hiermee kan worden gewaarborgd dat er geen maatregelen, zoals het scheuren van grasland, worden genomen die ten koste kunnen gaan van waardevolle landschappelijke elementen.

2.2.3 Woningen

Bestaande situatie:

Langs de Lange Stammerdijk zijn vier percelen in gebruik voor (uitsluitend) woonbebouwing. Het gaat hier voornamelijk om vrijstaande woningen met een kap. Rondom de woningen zijn in de bestaande situatie veelal enkele kleine schuurtjes of tuinhuisjes gerealiseerd. Er staan geen stallen voor agrarische bedrijven. Wel komt het voor dat enkele dieren voor eigen gebruik worden gehouden. De onbebouwde gronden worden gebruikt als tuin, als weide of als boomgaard. Ook wordt er geparkeerd.

Beleidsdoelstellingen:

De bestaande vrijstaande woningen passen goed binnen het landelijk karakter van het gebied en dienen te worden behouden. Het omzetten van woningen naar (agrarische) bedrijven is niet wenselijk omdat dit mogelijk afbreuk zou doen aan het woon- en leefmilieu. Wel behoort het uitoefenen van een beroep aan huis tot de mogelijkheden, waarbij als randvoorwaarde geldt dat dit geen afbreuk mag doen aan het woon- en leefmilieu. Een dergelijke menging van woningen en kleinschalige bedrijfjes past goed binnen het nu al gemengde karakter van het gebied. Een toename van bebouwing is onwenselijk gezien de ligging van het gebied binnen de hoofdgroenstructuur (zie paragraaf 3.3). Wel moet eventuele vervangende nieuwbouw van schuren of andere bijgebouwen tot de mogelijkheden behoren.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De bestaande niet-bedrijfsgebonden woningen langs de Lange Stammerdijk zijn op plankaart bestemd als "Woningen" (W). De contouren van het bestemmingsvlak komen overeen met de contouren van de woonbebouwing. De maximum bouw- en goothoogte zijn eveneens overeenkomstig de bestaande situatie vastgelegd.

De omliggende gronden hebben de bestemming "Erven" (E) gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder meer tuinen en erven toegestaan. De bestaande gebouwen zijn conserverend door middel van een bouwvlak vastgelegd. Het realiseren van gebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken is in beginsel niet toegestaan. Als uitzondering hierop is vervangende nieuwbouw mogelijk, mits het bebouwde oppervlak niet toeneemt en mits de vervangende nieuwbouw zoveel mogelijk haaks op de Lange Stammerdijk wordt gesitueerd zodat beter wordt aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

2.2.4 Bemalingsinrichting

Bestaande situatie:

De Gaaspermolen is recentelijk gerenoveerd zodat deze nu weer in gebruik is als bemalingsinrichting. In de molen zelf is een (dienst-) woning aanwezig. Op het perceel van de molen is naast de molen een bijgebouw gerealiseerd. Voor het overige zijn geen gebouwen aanwezig.

Beleidsdoelstellingen:

De bestaande molen is een waardevol monumentaal gebouw en dient te worden behouden. Ook het functioneren van de molen als bemalingsinrichting dient in het bestemmingsplan voor zover mogelijk te worden gewaarborgd. Om de molen goed te kunnen laten functioneren is het van belang er voldoende wind is rondom de molen. Er dient te worden voorkomen dat er in de directe omgeving van de molen nieuwe bouwwerken of andere hoge elementen zoals bomen worden gerealiseerd die een afscherming kunnen vormen voor de wind. Bestaande gebouwen dienen echter wel te worden toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De Gaaspermolen is met de bestemming "Bemalingsinrichting" (Mb) op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- een bemalingsinrichting;
- een bijbehorende dienstwoning;
- erven;
- parkeervoorzieningen en bergingen.

De maximale bebouwingsmogelijkheden komen overeen met de bestaande situatie.

In 1996 is de Gaaspermolen aangewezen als Rijksmonument (zie ook paragraaf 5.7). De molen wordt daarom tevens met de nadere aanduiding "monument" op de plankaart weergegeven.

Om te voorkomen dat er bouwwerken in de directe omgeving van de molen worden gerealiseerd die een afscherming kunnen vormen voor wind, is de aanduiding "molenbiotop" opgenomen op de plankaart. Hiermee is geregeld dat binnen een cirkel van 100 meter geen bouwwerken zijn toegestaan die hoger zijn dan 1/30 van de afstand van het desbetreffende bouwwerk tot aan de molen. Het dagelijks bestuur is bevoegd om in een concreet geval vrijstelling te verlenen van de hoogtebeperking wanneer is aangetoond dat de realisatie van een hoger bouwwerk geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het functioneren van de molen. Ook is voor bestaande hogere gebouwen een uitzondering opgenomen.

2.2.5 Bos

Bestaande situatie:

De noordzijde van het plangebied bestaat uit bos, met daarbij behorende waterlopen en waterpartijen. Door het bos loopt een wandel-/fietspad. Er zijn geen gebouwen aanwezig in de bestaande situatie.

Het plangebied wordt in het aanvullend toetsingskader "De Hoofdgroenstructuur geordend" genoemd als potentieel gebied voor de ontwikkeling van bos. Er wordt in dit kader, op initiatief van de gemeente Amsterdam, gedacht aan de uitbreiding van het Diemberbos. Ook ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan is een bosuitbreiding beoogd (zie paragraaf 3.3).

Beleidsdoelstellingen:

Het bos is gerealiseerd in het kader van het Landinrichtingsplan Amstelland (zie paragraaf 3.2.2). Het bos heeft een belangrijke recreatieve en natuurfunctie en dient te worden behouden. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de beoogde toekomstige uitbreiding van het bos.

De realisatie van gebouwen is gezien de functie van het gebied en gezien de ligging binnen de hoofdgroenstructuur (zie paragraaf 3.3) ongewenst. Wel dient, in uitzondering hierop, de eventuele realisatie van schuilgelegenheden en observatiehutten tot de mogelijkheden te behoren.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Het bos is met de bestemming "Bos" (Rb) op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming is het volgende gebruik toegestaan:

- bos en vergelijkbare groenvoorzieningen;
- sport- en recreatieve voorzieningen;
- water;
- fiets-, voet- en ruiterspaden.

Voor wat betreft de bebouwing zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan. Als uitzondering hierop mag het dagelijks bestuur vrijstelling verlenen voor het realiseren van kleinschalige schuilgelegenheden of observatiehutten.

Op dit moment is de planvorming over de beoogde bosuitbreiding nog niet concreet genoeg om deze door middel van gedetailleerde eindbestemmingen in het bestemmingsplan op te nemen. De exacte situering van het bos ligt nog niet vast en er is nog geen zekerheid over wanneer het plan uitgevoerd kan worden. Ook moet hierover nog inspraak plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt daarom vooralsnog uitgegaan van de bestaande situatie. De beoogde bosuitbreiding binnen het plangebied is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO). Het besluit tot wijzigen van het bestemmingsplan wordt genomen door het dagelijks bestuur, en is voorzien van diverse procedurele waarborgen (zoals bezwaar- en beroepsmogelijkheden). In het bestemmingsplan zijn voorts enkele randvoorwaarden gesteld aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Randvoorwaarde is onder meer dat de bosuitbreiding zoveel mogelijk aan dient te sluiten op het bestaande bos. Tevens mag het huidige agrarische gebied voor niet meer dan 50% worden aangewend voor de bosuitbreiding, en mag de bosuitbreiding niet als gevolg hebben dat de bestaande agrarische bedrijven langs de Lange Stammerdijk in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

2.2.6 Volkstuinen

Bestaande situatie:

In plangebied is een volkstuinencomplex gerealiseerd. Dit gebied is in het kader van het Landinrichtingsplan Amstelland (zie paragraaf 3.2.2) uitgebreid tot aan het Amsterdam Rijnkanaal. Het complex bestaat uit volkstuinen met huisjes, een aantal verenigingsgebouwen, enkele waterpartijen en een parkeerplaats.

Beleidsdoelstellingen:

Het volkstuinencomplex past goed binnen gebied en dient te worden behouden. Voorwaarde is hierbij dat de hoeveelheid bebouwing niet toeneemt, omdat het gebied binnen de hoofdgroenstructuur ligt (zie paragraaf 3.3). De tuintjes en huisjes hebben een recreatief karakter. De huisjes mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Het volkstuinenpark is weergegeven met de bestemming "Volkstuinen" (Rv). Binnen deze bestemming is het volgende gebruik worden toegestaan:

- volkstuinen met daarbij behorende tuinhuisjes;
- groenvoorzieningen;
- water;
- fiets- en voetpaden.
- ongebouwde parkeervoorzieningen en daarbij behorende ontsluitingswegen;
- bij het volkstuinenpark behorende verenigingsgebouwen.

De toegestane bebouwing komt overeen met de bestaande situatie.

Het gebruik van de huisjes voor permanente bewoning is expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

2.2.7 Waterkeringen

Bestaande situatie:

De Lange Stammerdijk en de dijk langs het Amsterdam Rijnkanaal (ARK) zijn waterkeringen. De Lange Stammerdijk is een boezemwaterkering. De dijk langs het ARK heeft een functie als primaire waterkering. Beide waterkeringen worden tevens gebruikt voor een verkeersfunctie (rijweg of fietspad).

Beleidsdoelstellingen:

De waterkerende functie van de Lange Stammerdijk en de dijk langs het ARK dient in het bestemmingsplan zoveel mogelijk te worden gewaarborgd. Het aanbrengen van bouwwerken op de waterkeringen behoort alleen tot de mogelijkheden wanneer dit niet ten koste gaat van de waterkerende functie. De functie van beide waterkeringen als ontsluitingsweg dient te worden behouden.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

Beide waterkeringen zijn met de bestemming "Waterkering" (Wk) op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming zijn naast waterkeringen tevens scheepvaartvoorzieningen, oevers, verkeersareaal, bermen en groenvoorzieningen toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Bouwwerken zijn voorts alleen toegestaan als dit niet ten koste gaat van de waterkerende functie. Het uitvoeren van (bouw-) werkzaamheden ter plaatse van de waterkering en de bijbehorende veiligheidszone is overigens niet toegestaan zonder een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap (zie ook paragraaf 5.5).

2.2.8 Vaarwater

Bestaande situatie:

De Gaasp en het Amsterdam Rijnkanaal (ARK) zijn in de bestaande situatie in gebruik als vaarwater. Voor wat betreft de Gaasp gaat het met name op de pleziervaart. Het ARK is tevens een belangrijke route voor vrachtschepen. Langs beide waterwegen liggen ter hoogte van het plangebied geen ligplaatsen voor woonschepen of ander vaartuigen.

Beleidsdoelstellingen:

De functie van de Gaasp en het ARK als waterweg dient te worden gewaarborgd. Demping van water is derhalve niet aan de orde. De realisatie van eventuele voorzieningen voor de scheepvaart (zoals borden) moet tot de mogelijkheden behoren. Het gebruik van als ligplaats voor (onder meer) woonschepen is onder meer gezien de belangrijke functie van beide waterwegen voor de scheepvaart onwenselijk.

Vertaling beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan:

De rivier de Gaasp en het ARK zijn met de bestemming "Vaarwater" (Vw) op de plankaart weergegeven.

Binnen deze bestemming zijn vaarwater met bijbehorende scheepvaartvoorzieningen, zoals verkeersborden voor schepen, toegestaan.

De bebouwingsmogelijkheden blijven zo beperkt mogelijk. Er geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Het gebruik van de gronden met deze bestemming als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen wordt expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

2.2.9 Technische infrastructuur

Door het plangebied lopen twee hoogspanningsleidingen. In verband met onder meer het onderhoud van de hoogspanningsleidingen gelden er beperkingen aan het gebruik en aan de realisatie van gebouwen binnen een zone ter weerszijden van de hoogspanningsleidingen (zie

paragraaf 5.3). De hoogspanningsleidingen met bijbehorende zones zijn daarom met een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven. Binnen deze zijn alleen bouwwerken toegestaan als dit het belang van de hoogspanningsleiding niet schaadt.

Voorts loopt een regionale gasleiding door het plangebied. Voor gasleidingen gelden beperkingen ten aanzien van bebouwing en gebruik binnen een zone ter weerszijden van de leidingen (zie paragraaf 5.3). De leidingenstrook met bijbehorende zones zijn daarom met een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven. Binnen de op de kaart aangegeven zone (het toetsingsgebied) gelden beperkingen ten aanzien van de toegestane werkzaamheden en bouwwerken. Dit om te voorkomen dat eventuele werkzaamheden of bouwwerken worden uitgevoerd / gerealiseerd die de belangen van de leidingen kunnen schaden.

Aangezien de kabel- en leidingenstrook voor een groot deel overlapt met de gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" (A1) geldt voor deze gebieden zowel vanuit het perspectief van de landschappelijke waarde als vanuit het perspectief van de gasleiding de eis van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken. Hier is bewust voor gekozen zodat beide afwegingskaders voor het wel of niet verlenen van een aanlegvergunning voor de desbetreffende gebieden aan de orde komen.

3 Plankader

3.1 Geldende bestemmingsplannen

3.1.1 Bestemmingsplan West-Weesperkarspel

Voor het gebied Gemeenschapspolder is voor het grootste deel het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962" van toepassing. Dit plan is vastgesteld op 28 december 1962 door de toenmalige gemeente Weesperkarspel en (met uitzondering van enkele voor dit bestemmingsplan niet relevante onderdelen) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten Noord-Holland op 30 juni 1964.

Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak voor West Weesperkarspel maakte uitbreiding van de gemeente Amsterdam, op het grondgebied van de gemeenten Amsterdam, Nieuwer-Amstel, Ouder-Amstel, Diemen en Weesperkarspel, mogelijk. Het plan heeft betrekking op een gedeelte van het gebied in het zuidoosten van de gemeente Amsterdam ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Bestemmingen

De gronden hebben in het plangebied, "Gemeenschapspolder", op grond van het uitbreidingsplan in hoofdzaak een in een plan-in-onderdelen uit te werken bestemming "recreatieve doeleinden" (met inbegrip van de nodige ontsluitingswegen, waterwegen e.d.).

3.1.2 Bestemmingsplan Gaasperdam

Voor een klein deel van het voorgestelde plangebied, ter plaatse van de Gaasp, geldt het bestemmingsplan "Gaasperdam". De Gaasp heeft in het geldende plan de bestemming "Water". In het verlengde van de Driemondweg is een verkeersverbinding over de Gaasp ingetekend. Tevens is ten zuiden daarvan een kabel- en leidingenstrook ingetekend.

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

3.2.1 Rijksbeleid

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

De nieuwe Nota Ruimte is in april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden.

Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

ontwikkelingsplanologie,

decentralisatie,

deregulering

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.

Naast het 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).

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland-Zuid

Het streekplan "Noord-Holland-Zuid" uit 2003 is vastgesteld op 17 februari 2003. 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 4.3) heeft daarom de status van een streekplan.

Wel doet het Streekplan Noord-Holland-Zuid enkele uitspraken die van belang zijn voor de gemeenschapspolder:



- De Gemeenschapspolder ligt buiten de zogenoemde rode contouren waarbinnen verstedelijking mogelijk is;
- De Gemeenschapspolder is weergegeven als recreatiegebied.

Afbeelding: uitsnede plankaart streekplan "Noord-Holland-Zuid"

Landinrichtingsplan "Amstelland":

Voor het gebied "Amstelland", waar het plangebied deel van uitmaakt, is op 18 januari 1994 het landinrichtingsplan (ex art. 86 van de Landinrichtingswet voor de herinrichting) "Amstelland" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De in het landinrichtingsplan genoemde ruimtelijke maatregelen zijn voor het plangebied Gemeenschapspolder inmiddels gerealiseerd.

Het plan is bedoeld als basis voor de uitvoering van de herinrichting van het gebied Amstelland. In het plan wordt onderscheid gemaakt in maatregelen en voorzieningen op het gebied van:

1. ontsluiting;
2. waterbeheersing;
3. landschapsbouw;
4. verkaveling.

Ad 1.

Op de kaart bij het Landinrichtingsplan is het bestaande fietspad langs het Amsterdam-Rijnkanaal weergegeven als "te handhaven" fietspad. Daarnaast is een indicatief tracé voor een nieuw fietspad aangegeven. Dit tracé sluit aan op de Stammerlandweg en loopt door het nieuwe bos (zie ad 3). Dit nieuwe fietspad is inmiddels gerealiseerd en wordt toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

Ad 2.

Het overgrote deel van de Gemeenschapspolder (waarvan een deel binnen het plangebied van het bestemmingsplan valt) is in het kader van het Landinrichtingsplan bebost. Voor het plangebied van het bestemmingsplan gaat het alleen om het noordelijk deel. Ten behoeve van het bos zijn enkele maatregelen in het watersysteem gemaakt. Bestaande waterlopen zijn gehandhaafd of uitgediept. De bemaling van de Gemeenschapspolder is ondergebracht in de molen (zie ad 3).

Ad 3.

In het Landinrichtingsplan wordt genoemd dat in het gebied Gemeenschapspolder en in een klein deel van de Overdiempolder een Staatsbos van 190 hectare wordt aangelegd. Het accent van

het bos ligt ter plaatse van het plangebied van bestemmingsplan Gemeenschapspolder op de ontwikkeling van natuurwaarden en extensief recreatief gebruik. De vormgeving van het bos is ontleend aan het bestaande verkavelingspatroon. Voor fietsers en wandelaars wordt het bos ontsloten vanuit Driemond, waarbij geparkeerd kan worden bij het volkstuintenpark Linnaeus. Voor auto's wordt het bos ontsloten vanaf de noordzijde via de Weteringsweg (buiten het plangebied van het bestemmingsplan).

Het volkstuintenpark Linnaeus is weergegeven als "te handhaven" recreatiegebied. Het gebied ten oosten daarvan, tussen het volkstuinten en het Amsterdam-Rijnkanaal, is weergegeven als "aan te leggen recreatiegebied. Het gaat hier om de reeds gerealiseerde uitbreiding van het volkstuintenpark Linnaeus.

Het Landinrichtingsplan voorziet tevens in het herstellen en het weer in bedrijf stellen van de Gaaspermolen, gelegen in de Gemeenschapspolder langs de Gaasp. De bestaande molenstomp dateert van 1705. Na restauratie zal de molen zijn ingepast in de waterbeheersing van de Gemeenschapspolder als vjzalgemaal (zowel elektrisch als op windkracht). Deze restauratie is inmiddels uitgevoerd.

Ad 4.

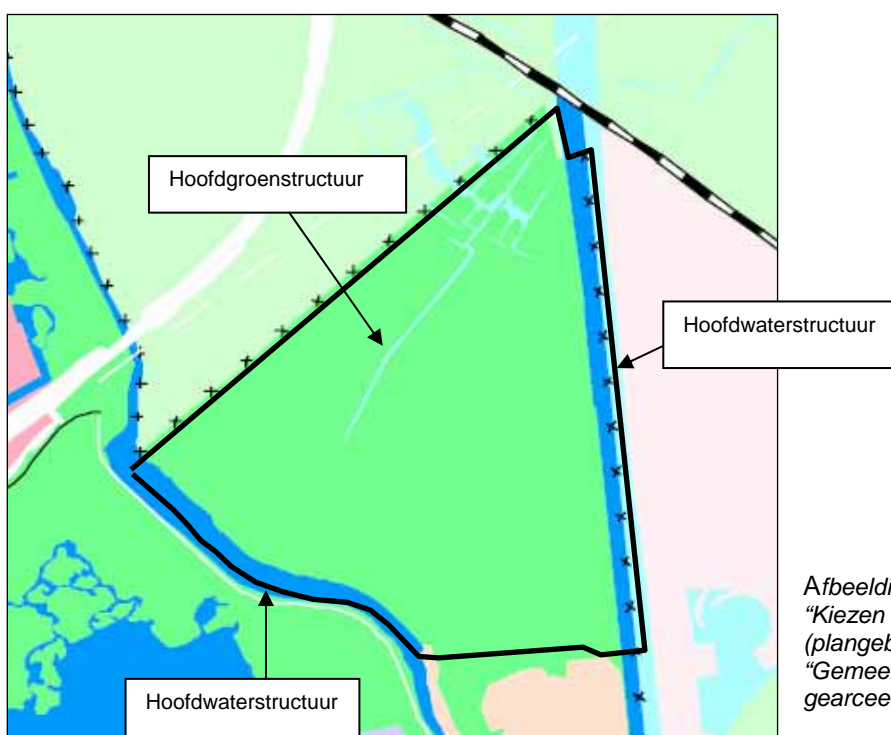
In het Landinrichtingsplan wordt de Gemeenschapspolder grotendeels aangemerkt als agrarisch gebied en als recreatiegebied (bos en volkstuinten).

Voor wat betreft te handhaven gebieden en elementen zijn voor de Gemeenschapspolder blijkens het Landinrichtingsplan de volgende aspecten van belang:

- Er bevindt zich binnen het plangebied een tweetal te handhaven/beschermen structuurlijnen;
- Er zijn binnen het plangebied geen beschermde archeologische monumenten weergegeven;

Voorts wordt genoemd dat het Landinrichtingsplan is gericht op het behouden van de cultuurhistorische waarde. Hier wordt gedacht aan in het terrein zichtbare elementen die verwijzen naar de ontginningsgeschiedenis van het veengebied (waaronder de bovengenoemde structuurlijnen). De kavelrichting in de Gemeenschapspolder draait mee met de Gaasp. Deze verkavelingsrichting dient te worden behouden.

3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"



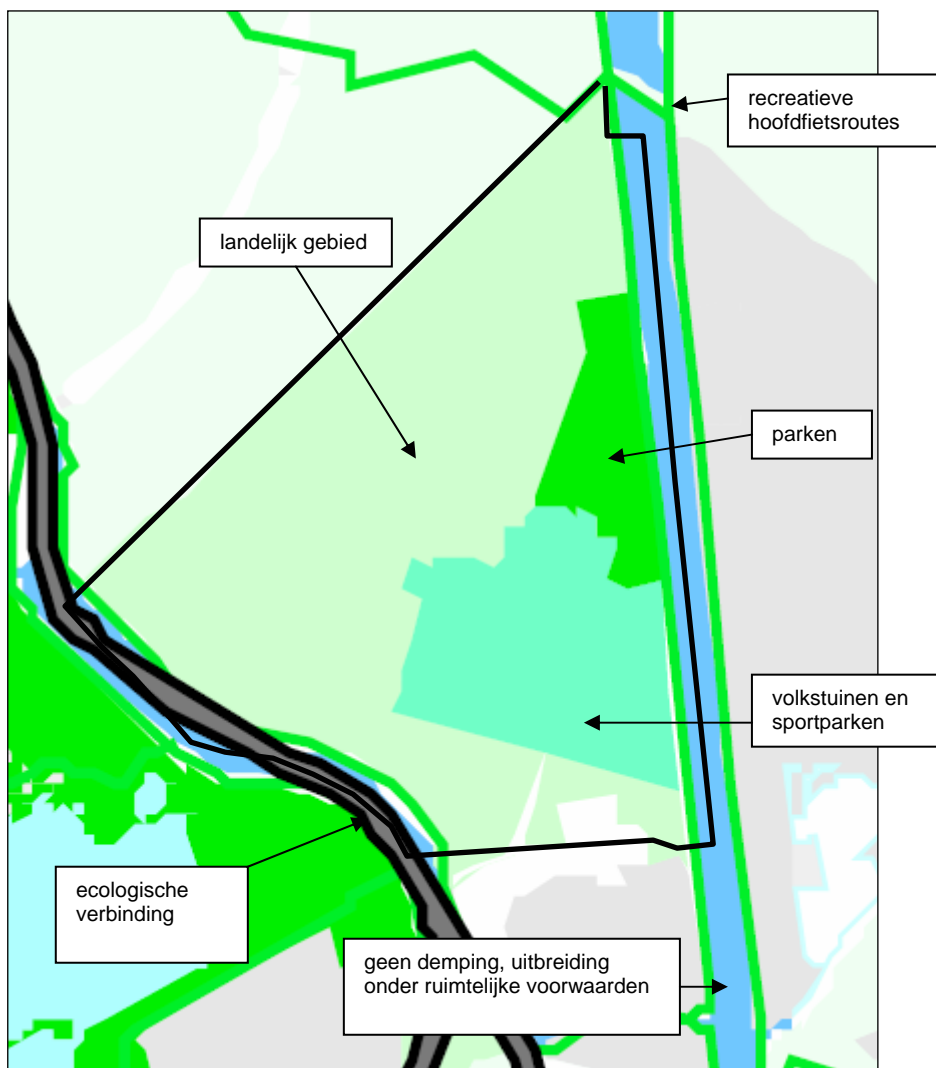
Afbeelding: uitsnede structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (plangebied bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" is gearceerd)

Het plangebied voor het bestemmingsplan Gemeenschapspolder is op de plankaart van het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" grotendeels weergegeven als "Hoofdgroenstructuur". De Gaasp en het Amsterdam-Rijnkanaal zijn weergegeven als "Hoofdwaterstructuur".

Voor wat betreft de Hoofdwaterstructuur wordt genoemd dat deze voor de stad moet worden uitgebreid. Demping van water is daarom niet wenselijk. De Hoofdgroenstructuur dient te worden behouden en te worden versterkt, te meer doordat door stedelijke vernieuwing in (onder meer) Zuidoost het omgevingsgroen zal afnemen en de hoofdgroenstructuur daardoor toeneemt in betekenis.

In het aanvullend toetsingskader "De Hoofdgroenstructuur geordend" wordt de Gemeenschapspolder genoemd als potentieel gebied voor de ontwikkeling van bos.

Op de bij de plankaart van het structuurplan behorende deelkaart "Groen en water 2010" is het grootse deel van de Gemeenschapspolder weergegeven als "Landelijk gebied". Het huidige volkstuinenpark Linnaeus alsmede het gebied direct ten oosten daarvan is weergegeven als "Volkstuinen en sportparken". Een zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal is weergegeven als "Parken". Langs het Amsterdam-Rijnkanaal en langs de Lange Stammerdijk zijn "Recreatieve hoofdfietsroutes" ingetekend. Het water van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Gaasp is weergegeven met "geen demping, uitbreiding onder ruimtelijke voorwaarden". De Gaasp is tenslotte weergegeven als ecologische verbinding.



Afbeelding: uitsnede kaart "Groen en water", structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (plangebied bestemmingsplan Gemeenschapspolder is gearceerd)

In het structuurplan wordt genoemd dat de structuur van de recreatieve fietsroutes gekoppeld aan de water- en groenstructuur moet worden gecompliceerd. De recreatieve hoofdfietsroutes vormen belangrijke schakels in de hoofdgroenstructuur en zijn veelal gekoppeld aan waterlopen. Daarnaast zijn de routes doorgaand, stadsdeelloverschrijdend, rustig en veilig en daar waar mogelijk gekoppeld aan cultuur-historische elementen van formaat, aan recreatieve concentratiepunten of aan recreatiegebieden. De paden langs de Gaasp en het Amsterdam-Rijnkanaal maken onderdeel uit van de recreatieve hoofdfietsroutes van het structuurplan. Geconcludeerd kan worden dat de in het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" beoogde maatregelen voldoen aan het beleid zoals verwoord in het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

3.4 Stadsdeelbeleid

Voor het gebied Gemeenschapspolder zijn in ruimtelijk opzicht geen grote ingrepen voorgesteld in het beleid van het stadsdeel.

4. Toelichting op de werking van dit bestemmingsplan

4.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (deel I), voorschriften (deel II) en een toelichting.

4.2 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, welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

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

4.3 Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit 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 het Amsterdam Rijnkanaal als ligplaats voor onder meer woonboten.

4.4 Toelichting per artikel

algemeen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 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)

In lid 1 van dit artikel is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de artikel 12, 14 en 15 en (zie de toelichting bij deze artikelen). Naast woningen met bijbehorende bergingen en nevenruimten zijn ook huisgebonden beroepen toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is gedefinieerd wat hieronder moet worden verstaan. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bedoeld voor erven en groenvoorzieningen.

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik (zie lid 1).

In lid 3 is bepaald dat op de plankaart staat aangegeven wat de maximum bouwhoogte en goothoogte is.

Artikel 4 "Bemalingsinrichting" (Mb)

In lid 1 van dit artikel is bepaald dat binnen deze bestemming een bemalingsinrichting met bijbehorende voorzieningen, een dienstwoning, gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen en erven zijn toegestaan. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de artikelen 12 en 15 (zie de toelichting bij deze artikelen). In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het derde lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing.

Artikel 5 "Agrarisch bouwperceel" (Ab)

In lid 1 van dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de artikelen 12, 14 en 16 (zie de toelichting bij deze artikelen). In aanvulling op het agrarisch bedrijf is ook het houden van paarden voor recreatieve doeleinden toegestaan. Hierbij wordt onder meer gedacht aan het houden van paarden voor eigen gebruik of ten behoeve van het fokken van paarden. Een manege behoort niet tot de mogelijkheden. Verder zijn ook dienstwoningen, gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen, erven, paardenbakken en water toegestaan.

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het derde lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing. Hierbij is tevens het maximum aantal dienstwoningen aangegeven.

In lid 4 is een uitzondering opgenomen op de bepaling dat alleen gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan. Dit lid maakt nieuwbouw buiten de aangegeven bouwvlakken mogelijk wanneer het dagelijks bestuur het plan heeft gewijzigd. Vervangende nieuwbouw kan onder meer aan de orde zijn om een optimalere perceelsindeling te verkrijgen, bijvoorbeeld voor wat betreft de situering van gebouwen ten opzichte van stank emissiepunten. Nieuwbouw kan ook aan de orde zijn als dat vanuit het oogpunt van een rendabele bedrijfsvoering gewenst is. Uitgangspunt is hierbij dat het bebouwde oppervlak met niet meer dan 25% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. In lid 4 is aangegeven welke randvoorwaarden bij het eventueel wijzigen van het plan in acht moeten worden genomen. Om stedenbouwkundige / landschappelijke redenen dient er bij de realisatie van eventuele vervangende nieuwbouw naar worden gestreefd om gebouwen zoveel mogelijk dwars op de Lange Stammerdijk te realiseren. Hoofdgebouwen dienen bovendien zo dicht mogelijk langs de dijk te worden gerealiseerd. Ook moet het bepaalde in de artikelen 12, 15 en 16 in acht worden genomen bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 6 "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" (Al)

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor agrarische bedrijven, landschappelijk waardevol agrarisch terrein, groenvoorzieningen en water. Het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14 en 15 dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

In lid 3 is bepaald welke maxima voor de toegestane bouwwerken in acht moeten worden genomen.

Lid 4 bevat een aanlegvergunningstelsel. Hiermee is bepaald dat voor het uitvoeren van de in dit lid beschreven werken eerst een aanlegvergunning moet worden afgegeven door het dagelijks bestuur.

In lid 5 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is de bestemming te wijzigen in "Bos" (Rb). Hierdoor wordt rekening gehouden met de beoogde toekomstige uitbreiding van het Diemerbos ter plaatse van het plangebied. Als randvoorwaarde geldt dat het te wijzigen gebied zoveel mogelijk moet aansluiten op het reeds bestaande bos. Tevens mag niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak worden gewijzigd. De wijziging mag niet als gevolg hebben dat de bestaande agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

Artikel 7 "Bos" (Rb)

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor bos en vergelijkbare groenvoorzieningen, sportvoorzieningen of recreatieve voorzieningen, water en fiets-, voet- en ruitersporen. Het bepaalde in de artikelen 13, 14 en 15 dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

In lid 3 is bepaald welke maxima voor de toegestane bouwwerken in acht moeten worden genomen.

Lid 4 is een uitzondering op de bepaling dat geen gebouwen zijn toegestaan. Het dagelijks bestuur mag vrijstelling verlenen voor het realiseren van schuilgelegenheden of observatiehutten wanneer aan de in dit lid genoemde randvoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 8 "Erven" (E)

In lid 1 is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen en erven die horen bij de aangrenzende woningen. Ook zijn groenvoorzieningen, water, gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan. Het bepaalde in de artikelen 12, 14 en 15 dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het derde lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing.

In lid 4 is een uitzondering opgenomen op de bepaling dat alleen gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan. Dit lid maakt vervangende nieuwbouw buiten de aangegeven bouwvlakken mogelijk wanneer het dagelijks bestuur het plan heeft gewijzigd. Vervangende nieuwbouw kan onder meer aan de orde zijn om een optimalere perceelsindeling te verkrijgen. Uitgangspunt is hierbij dat het bebouwde oppervlak niet toeneemt. In lid 4 is aangegeven welke randvoorwaarden bij het eventueel wijzigen van het plan in acht moeten worden genomen. Ook moet het bepaalde in de artikelen 12, 14 en 15 in acht worden genomen bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 9 "Volkstuinen" (Rv)

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor onder meer volkstuinen, bijbehorende verenigingsgebouwen, groenvoorzieningen, water, paden en ontsluitingswegen voor auto's. Het bepaalde in de artikelen 13, 14 en 15 moet hierbij in acht worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het derde lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing.

In lid 4 is een uitzondering opgenomen op de bepaling dat alleen gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan. Tuinhuisjes, kweekkasjes en bergingen mogen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd mits aan de in dit lid genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. De bebouwingsmogelijkheden gelden per volkstuin. In artikel 1 van de voorschriften is bepaald dat een volkstuin een minimum oppervlak van 200 m² dient te hebben. Hierdoor wordt voorkomen dat tuintjes worden opgesplitst en als gevolg hiervan meer bebouwingsmogelijkheden ontstaan.

In lid 5 is het gebruik van tuinhuisjes voor permanente bewoning expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

Artikel 10 "Waterkering" (Wk)

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat binnen de gronden met deze bestemming waterkeringen, rijwegen en bermen, paden, groenvoorzieningen, water en scheepvaartvoorzieningen zijn toegestaan. Het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14 en 15 moet hierbij in acht worden genomen. Het gebruik als waterkering is echter het primaire belang.

In lid 2 is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

In lid 3 is bepaald welke maxima voor de toegestane bebouwing in acht moeten worden genomen.

In lid 4 is bepaald dat alleen bouwwerken zijn toegestaan wanneer het belang van de waterkering zich hiertegen niet verzet en wanneer advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Voor het uitvoeren van (bouw-)werkzaamheden ter plaatse van de waterkering is overigens ook een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap nodig.

Artikel 11 "Vaarwater" (Vw)

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat binnen de gronden met deze bestemming vaarwater, oevers en scheepvaartvoorzieningen zijn toegestaan. Het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14 en 15 moet hierbij in acht worden genomen. In lid 2 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan.

In lid 3 is bepaald welke maxima voor de toegestane bebouwing in acht moeten worden genomen. In lid 4 wordt het gebruik van deze gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen of stationerende vaartuigen expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

Overige regelgeving

Artikel 12 (Molenbiotoop)

Dit artikel dient als waarborg voor het functioneren van de Gaaspermolen. Binnen een straal van 100 meter rondom de molen zijn alleen bouwwerken toegestaan wanneer deze de vrije wind rondom de molen niet belemmeren. Bouwwerken in dit kader niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand van het betreffende bouwwerk tot aan molen. In lid 2 is bepaald dat het dagelijks bestuur vrijstelling mag verlenen van deze eis wanneer is aangetoond dat het desbetreffende bouwwerk geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de molen. In lid 3 wordt een uitzondering gemaakt voor bestaande gebouwen (waaronder de molen zelf). Deze gebouwen zijn weliswaar hoger dan de voorgeschreven hoogte in lid 1, maar toegestaan omdat het de bestaande situatie betreft.

Artikel 13 (Hoogspanningsleidingen)

In dit artikel is bepaald dat binnen de op de plankaart aangeduide zone "hoogspanningsleidingen" (de zogenoemde zakelijk recht strook, zie paragraaf 5.3.2, alleen bouwwerken zijn toegestaan wanneer de belangen van de hoogspanningsleidingen zich hiertegen niet verzetten. Tevens is bepaald dat bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleidingen met een maximum hoogte van 62 meter zijn toegestaan.

Artikel 14 (Regionale kabel- en leidingenstrook)

In dit artikel is bepaald dat voor de gronden met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook" een aanlegvergunning nodig is voor het eventueel uitvoeren van de in dit artikel onder lid 1 genoemde werken. In het tweede lid is bepaald dat bouwwerken alleen zijn toegestaan wanneer de belangen van de kabel- en leidingenstrook zich hiertegen niet verzetten (zie ook paragraaf 5.3.1 van deze toelichting).

Artikel 15 (Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol)

Door middel van dit artikel wordt gewaarborgd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit. Ter plaatse van het plangebied gelden op grond van dit besluit hoogtebeperkingen (zie ook paragraaf 5.9).

In lid 1 is gemeld dat de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing zijn op het plangebied van dit bestemmingsplan. De bouwhoogte van bouwwerken dient hieraan te worden getoetst. De binnen dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogten voldoen ruimschoots aan het bepaalde in het Luchthavenindelingbesluit.

Artikel 16 (Algemene gebruiksbeperkingen)

In het artikel "Algemene gebruiksbeperkingen" 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 (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. 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. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. 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.

Artikel 18 (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 19 (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 20 (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. 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.

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

Artikel 21 (Strafbepaling)

In het 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. Uitvoerbaarheid

5.1 Bodem

De dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat er vrijwel niets aan bodemonderzoek is gedaan. Een nulonderzoek heeft plaatsgevonden voor een gedeelte van de Stammerlandweg 27 waarbij geen ernstige verontreiniging is geconstateerd. Ook heeft in 1992 voor de Stammerlandweg 25 een oriënterend onderzoek plaatsgevonden. De bodemadviseur van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht geeft aan dat als het gaat om (ernstige) bodemverontreiniging dit voor het gehele gebied te verwaarlozen is. Wel zijn er in 2003 en in 2004 drie historische onderzoeken (Lange Stammerdijk 26, Lange Stammerdijk nabij 12 en 16, Stammerlandweg 27) gedaan waarbij geconstateerd is dat nader bodemonderzoek nodig is.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Wel behoort vervangende nieuwbouw op perceelsniveau tot de mogelijkheden. Bij eventuele nieuwbouw werkzaamheden is een verkennend bodemonderzoek aan de orde.

5.2 Geluid

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

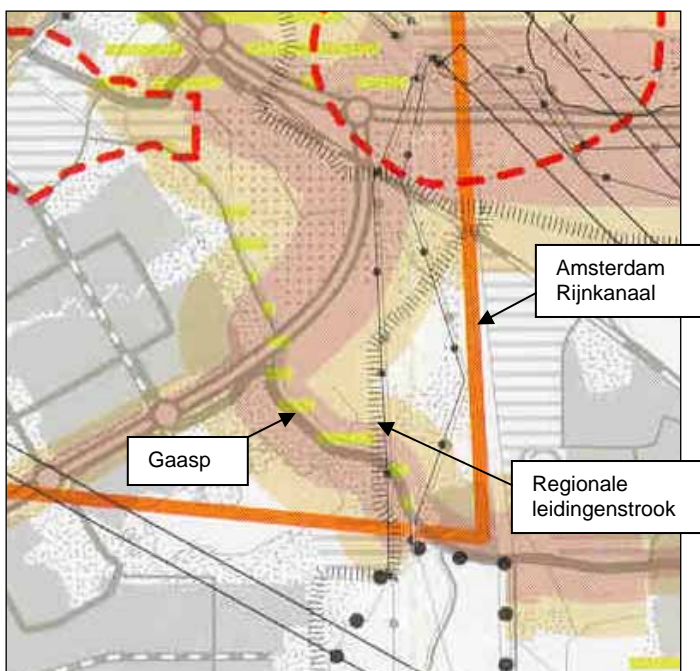
5.3 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen twee hoogspanningsleidingen. Deze zijn tevens weergegeven op de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur". Op deze kaart is ter plaatse van de Gemeenschapspolder tevens een regionale leidingstrook weergegeven.

5.3.1 Regionale leidingenstrook / gasleiding

Bestaande situatie:

Binnen het plangebied ligt een regionale leidingenstrook. Regionale leidingen zijn beschreven in het streekplan Noord-Holland zuid, maar zijn niet opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen (SBUI). Volgens het streekplan loopt ter hoogte van het plangebied een leidingenstrook vanaf Diemen langs de Gaasperplas naar Gein. Uit overleg met de Gasunie blijkt voorts dat ter plaatse van de leidingenstrook een 30 inch 40 bar hoofd gastransportleiding ligt. Er is hierbij rekening gehouden met een toekomstige druk van 66 bar.



Afbeelding: Uitsnede kaart bij streekplan "Noord-Holland-Zuid (met daarop de ligging van de regionale leidingenstrook)

Beleid / regelgeving:

Voor *regionale leidingen* geldt een “direct ruimtebeslag” van 35 meter. Bebouwing binnen deze 35 meter is niet toegestaan.

Voor regionale leidingen is in het streekplan een veiligheidsafstand van 55 meter bepaald.

Voor regionale leidingen is in het streekplan een toetsingsafstand van 80 meter bepaald.

Toetsingsafstand 80 meter	Veiligheids- afstand: 55 meter	Leidingstrook 35 meter	Veiligheids- afstand: 55 meter	Toetsingsafstand 80 meter
------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	--------------------------------------	------------------------------

Het streven is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing of bijzonder objecten. Afwegingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. In die gevallen moet minimaal het veiligheidsgebied in acht worden genomen. Bebouwing in het toetsingsgebied leidt evenwel tot zwaardere ontwerp-eisen aan de buisleidingen.

Het veiligheidsgebied is een gedeelte binnen het toetsingsgebied. Het veiligheidsgebied is 55 meter aan weerszijden van de strook. In dit gebied mogen geen woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I voorkomen. In dit bestemmingsplan wordt niet in dergelijke bouwwerken voorzien. Wel kunnen incidentele bebouwing, recreatieterreinen, industriegebieden en bijzondere objecten categorie II in dit gebied voorkomen. Categorie I zijn ondermeer ziekenhuizen, scholen, winkelcentra, opslag gevaarlijke stoffen, hotels en kantoren (meer dan 50 personen). Categorie II zijn zwembaden, sporthallen, weidewinkels, hotels en kantoorgebouwen (minder dan 50 personen) en industriegebouwen.

Voor de *gasleiding* is de circulaire “Zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984” van toepassing. Volgens deze circulaire moet, gezien de diameter en de druk van de betreffende leiding, met de volgende aspecten rekening worden gehouden:

1. Een belemmerende strook waarbinnen geen bebouwing is toegestaan van 5 meter (gemeten vanaf het hart van de leiding). Hiermee wordt de gasleiding zelf beschermd.
2. Een gebied waar alleen incidentele bebouwing en minder kwetsbare bestemmingen zijn toegestaan en geen woningen en kwetsbare bestemmingen categorie I van 30 meter (gemeten vanaf het hart van de leiding). Hiermee worden kwetsbare bestemmingen beschermd in verband met de veiligheid.
3. Een gebied waar moet worden nagegaan of kwetsbare bestemmingen aanvaardbaar zijn in verband met groepsrisico van 95 meter. Hiermee worden kwetsbare bestemmingen beschermd in verband met de veiligheid.

Vertaling beleid / regelgeving in bestemmingsplan:

Het toetsingsgebied van de regionale kabel- en leidingstrook (inclusief de strook zelf) is op de plankaart van dit bestemmingsplan aangegeven met de nadere aanduiding “kabel- en leidingstrook”. Hierbij is ervoor gekozen om het ruimere toetsingsgebied dat geldt voor de regionale leidingstrook te hanteren. Binnen dit toetsingsgebied gelden de volgende nadere eisen:

- Bebouwing is alleen toegestaan indiende belangen van de kabel- en leidingstrook zich hiertegen niet verzetten. Die hierboven genoemde regelgeving m.b.t. gasleidingen en het beleid m.b.t. kabels- en leidingen is hier maatgevend. Dit kan derhalve inhouden dat voor eventuele vervangende nieuwbouw van woningen binnen het toetsingsgebied een nadere onderzoek naar groepsrisico i.v.m. de gasleiding vereist is. Voordat het dagelijks bestuur overgaat tot het verlenen van een bouwvergunning wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de kabels en leidingen / de gasleiding.
- Werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden, zijn alleen toegestaan wanneer hiervoor een aanlegvergunning is verleend door het dagelijks bestuur. Voor dat het dagelijks bestuur een aanlegvergunning verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de kabels

en leidingen / de gasleiding. Randvoorwaarde is dat de belangen van de kabels en leidingen / de gasleiding niet mogen worden geschaad.

Aangezien de kabel- en leidingenstrook voor een groot deel overlapt met de gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" (Al) geldt voor deze gebieden zowel vanuit het perspectief van de landschappelijke waarde als vanuit het perspectief van de gasleiding de eis van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken. Hier bewust voor gekozen zodat beide afwegingskaders voor het wel of niet verlenen van een aanlegvergunning voor de desbetreffende gebieden aan de orde komen.

5.3.2 Hoogspanningsleiding

Voor hoogspanningsleidingen geldt dat de door de elektriciteitsbedrijven gehanteerde "zakelijk-rechtstroken" als bebouwingsvrije zone aangehouden dienen te worden.

De beheerder van de meest oostelijk gelegen hoogspanningsleiding heeft aangegeven dat het hier een 150 kV leiding betreft. Voor deze leiding geldt een zakelijk-rechtstrook van 27,5 meter ter weerszijden van de leiding. Binnen deze zone zijn alleen bouwwerken toegestaan wanneer deze niet ten koste gaan van belangen van de hoogspanningsleiding. De desbetreffende zone is aangeduid op de plankaart.

De beheerder van de meest westelijk gelegen hoogspanningsleiding heeft aangegeven dat het hier een 380 kV leiding betreft. Voor deze leiding geldt een zakelijk-rechtstrook van 36 meter ter weerszijden van de leiding. Binnen deze zone zijn alleen bouwwerken toegestaan wanneer deze niet ten koste gaan van belangen van de hoogspanningsleiding. De desbetreffende zone is aangeduid op de plankaart.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

In het "Besluit Externe Veiligheid" is bepaald dat Ruimtelijke Ordeningsbesluiten, zoals een bestemmingsplan, in overeenstemming worden gebracht met de zonerings (risicocontouren) en bepalingen uit het Besluit Externe Veiligheid.

Voor zover bekend ligt het plangebied Gemeenschapspolder niet binnen een veiligheidszone voor LPG-tankstations of andere in het Besluit Externe Veiligheid genoemde veiligheidszones.

5.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Amsterdam-Rijnkanaal wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt deels binnen de veiligheidszone van het Amsterdam-Rijnkanaal. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden is een nader onderzoek naar individueel risico en groepsrisico niet aan de orde.

Het ten noorden van het plangebied gelegen spoor Amsterdam-Amersfoort wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden is een nader onderzoek naar individueel risico en groepsrisico niet aan de orde.

De provinciale weg direct ten zuiden van de Gaasp (buiten het plangebied) wordt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt voor wat betreft een stook aan de zuidkant binnen de veiligheidszone. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden is een nader onderzoek naar individueel risico en groepsrisico niet aan de orde.

5.5 Watertoets

5.5.1 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).

5.5.2 Toepassing plangebied Gemeenschapspolder

De dienst Waterbeheer en Riolering (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:

Binnen het plangebied liggen twee belangrijke waterkeringen. De dijk langs het Amsterdam Rijnkanaal is een primaire waterkering. De dijk langs de Gaasp (de Lange Stammerdijk) is een boezemwaterkering.

De functie van deze waterkering zijn in dit bestemmingsplan beschermd doordat de waterkeringen met een afzonderlijke bestemming "Waterkering" (Wk) zijn opgenomen op de plankaart. In deze bestemming is onder meer bepaald dat bouwwerken binnen deze gronden alleen zijn toegestaan wanneer de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten. Voordat een bouwvergunning wordt verleend wint het dagelijks bestuur hiertoe advies in bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en overige werkzaamheden ter plaatse van de waterkeringen en de bij de waterkeringen behorende veiligheidszones is overigens ook een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap vereist. De breedte van de veiligheidszone is afhankelijk van het verschil tussen het waterpeil in de boezem en het waterpeil in de teensloot dan wel het maaiveld in de polder.

Waterkwantiteit:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in de demping van water of in toename van verharding. De realisatie van nieuw oppervlaktewater is binnen diverse bestemmingen toegestaan.

Waterkwaliteit:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit. Bij eventuele vervangende nieuwbouw dient geen gebruik te worden gemaakt van bouwmaterialen die de waterkwaliteit nadelig kunnen beïnvloeden.

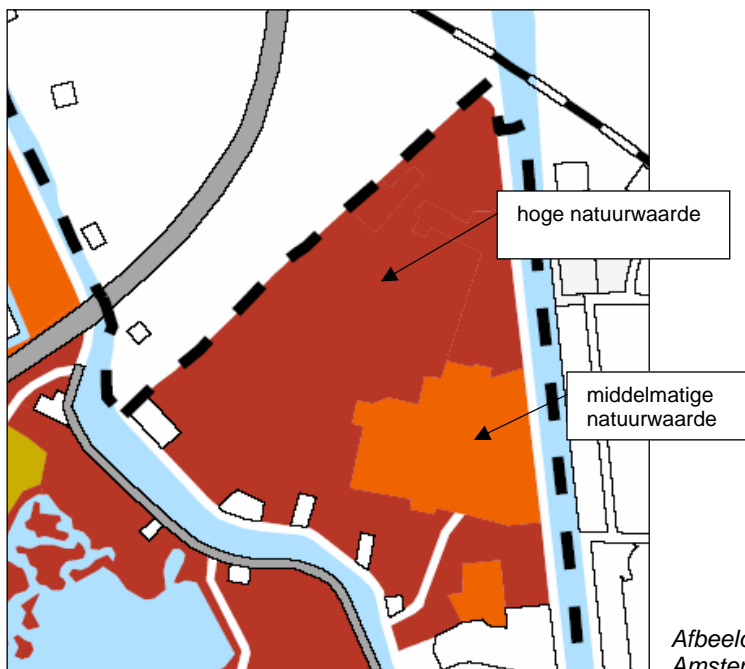
5.6 Flora en Fauna

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.

In het bestemmingsplan Gemeenschapspolder wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn daarom geen nadelige gevolgen voor flora en fauna in het gebied te verwachten.



Afbeelding: uitsnede natuurwaardenkaart, dRO Amsterdam.

Op de Natuurwaardenkaart van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam is de Gemeenschapspolder voor het grootste deel aangegeven met een hoge natuurwaarde. De volkstuintenparken Linnaeus en Frankendael zijn met een lagere natuurwaarde aangegeven.

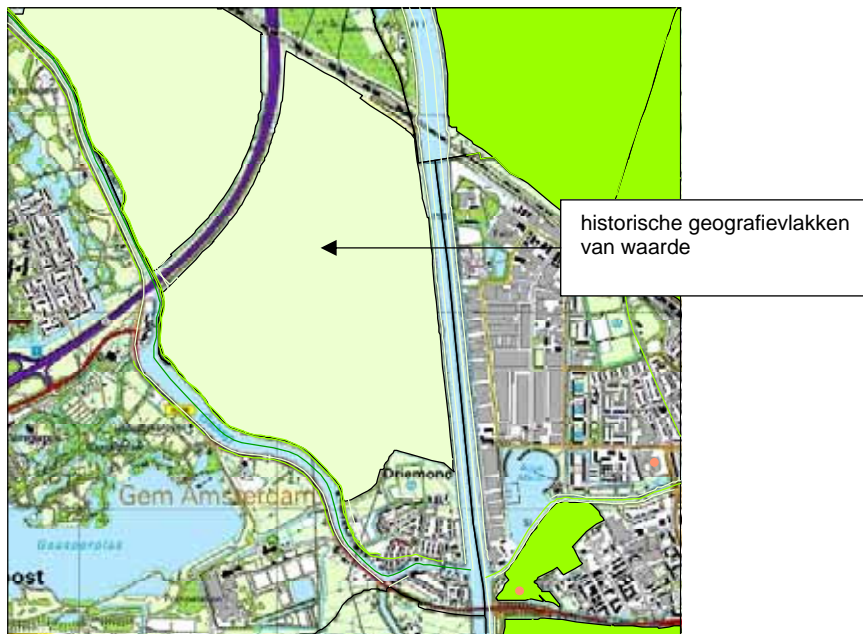
Er worden in dit bestemmingsplan geen maatregelen voorgesteld die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige flora en fauna. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

5.7 Monumenten en archeologie

5.7.1 Gaaspermolen

De Gaaspermolen is bij besluit van 24 mei 1996 door de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen aangewezen als Rijksmonument. De molen behoort tot de weinige poldermolens die in deze regio zijn overgebleven en heeft daarbinnen als vijzelmolen ook nog een aparte positie. De molen is door de plaats, type en behouden hoofdvorm architectuurhistorisch en cultuurhistorisch van landelijke betekenis.

Bij restauratie is tevens een nieuw pompemaal in de molenstomp geplaatst. Bij voldoende wind kan de molen een aanvullende rol spelen in de polderbemaling.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Holland

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is de Gemeenschapspolder aangegeven als "Historische geografievlakken van waarde". In de bij de kaart behorende toelichting is genoemd dat het gaat om "opstreckende veenontginningen". Kenmerkend voor dit gebied, dat is ontstaan vanaf de Volle Middeleeuwen, zijn de ontginningen van het veen vanuit de vele riviertjes. De aanzet tot ontginningen, de regelmatige strookvormige kavels, zijn zichtbaar. De verkaveling is nu sterk versnipperd door het ARK, spoorlijnen, snelwegen en het recreatiegebied Diemerbos.

Het gebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart niet aanwezen als archeologie of bouwkunde vlakken van waarde.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes 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.

In het bestemmingsplan Gemeenschapspolder wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe situaties waar de grenswaarden eventueel zou kunnen worden overschreden. Er wordt niet

voorzien in een toename van het aantal woningen of ander gevoelige functies, noch in de realisatie van eventuele nieuwe bronnen van luchtvervuiling (zie bijlage 4 bij deze toelichting).

5.9 Luchthaven Schiphol

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.

De Gemeenschapspolder ligt binnen het beperkingengebied. Voor de Gemeenschapspolder geldt op grond hiervan een maximum bouwhoogte van 150 meter. De in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogten voldoen hier ruimschoots aan.

Het plangebied valt niet binnen de zones waarvoor een beperking geldt ten aanzien van geluidsgevoelige of vogelaantrekende functies.

Het bestemmingsplan voldoet daarom aan de bepalingen van de Wet Luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit.

5.10 Milieu-effectrapportage

Woningen

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de bouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieu-effectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. Wanneer de bouw van 4.000 woningen of meer mogelijk wordt gemaakt, dient een mer te worden opgesteld. In het bestemmingsplan Gemeenschapspolder wordt niet voorzien in een toename van het aantal woningen.

Stadsproject

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage bestaat er een mer-beoordelingsplicht wanneer voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject in de gevallen dat wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Ook wanneer de stadslocatie een oppervlak van meer dan 100 hectare heeft is een mer-beoordelingsplicht aan de orde.

Het bestemmingsplan Gemeenschapspolder is gezien het bovenstaande niet aan te merken als een stadsproject in de zin van het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Recreatieve voorzieningen

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordeling te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. Uit jurisprudentie volgt dat het begrip "recreatieve voorziening" ruim moet worden uitgelegd. Hieronder kunnen ook waterpartijen, paden of een museum vallen.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe recreatieve voorzieningen waarvan, gezien de maximum capaciteit, redelijkerwijs mag worden verwacht dat 250.000 of meer bezoekers per jaar zullen worden aangetrokken.

De in het kader van het Landinrichtingsplan gerealiseerde nieuwe recreatieve voorzieningen betreffen de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is in die zin niet aan te merken als het eerste "ruimtelijke plan" (in de zin van het Besluit milieu-effectrapportage 1994) die nieuwe recreatieve voorzieningen mogelijk maakt. De bestaande situatie wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat voor het bestemmingsplan geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht aan de orde is.

5.11 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan Gemeenschapspolder heeft een conserverend karakter. Eventuele nieuwe ontwikkelingen geschieden op particulier initiatief, waardoor er geen kosten voor het stadsdeel zijn te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6. Overleg

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder heeft vanaf 9 september gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties in te sturen. Op 29 september 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 beantwoord. Voor de volgende tijdens de avond gemaakte inspraakreacties is in aanvulling hierop in de navolgende tekst een beantwoording weergegeven.

Opmerking: Zijn de ontwikkelingen m.b.t. het Diemberbos van invloed op het bestemmingsplan?

Beantwoording: Ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan wordt gedacht aan uitbreiding van het Diemberbos, initiatief van de gemeente Amsterdam (zie de reactie van de provincie Noord-Holland over het voorontwerp bestemmingsplan in paragraaf 8.2). Het gaat daarbij om het gebied tussen het huidige bos en het volkstuintencomplex. Op dit moment staat nog niet vast wat de exacte contouren van de bosuitbreiding zijn en wanneer het plan voor bosuitbreiding zal worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarom vooralsnog uitgegaan van de huidige situatie, waarbij het gebied van de beoogde bosuitbreiding de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" heeft gekregen. De uitbreiding van het bos is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur. Dit houdt in dat het dagelijks bestuur het bestemmingsplan op dit punt kan aanpassen zodat de bosuitbreiding is toegestaan. Het dagelijks bestuur zal van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de planvorming over de bosuitbreiding voldoende concreet is. Aan het wijzigen van het plan zijn diverse procedurele waarborgen verbonden, zoals de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

Opmerking: Inspreker geeft aan dat het Diemer Bos wordt uitgebreid met veertig hectare en vraagt of bekend is op welke locatie de uitbreiding plaats vindt.

Beantwoording: Zie de beantwoording hierboven.

Opmerking: Inspreker vindt dat de bestemming agrarisch bouwperceel te restrictief bestemd is. Er moet ruimte zijn om uit te kunnen breiden om een agrarisch bedrijf in stand te kunnen houden. Dit houdt dat niet de bestaande situatie moet worden vastgelegd maar dat de bestemming "Agrarisch bouwperceel" ruimer bestemd moet worden.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 en 3 van (schriftelijke) inspraakreactie 1.

Opmerking: Inspreker geeft aan dat in de huidige markt van vraag en aanbod een agrarisch bedrijf niet meer rendabel is. De bestemming "Agrarisch bouwperceel" (Ab) beperkt de bedrijven tot het voeren van bedrijfsactiviteiten voor agrarische doeleinden. Inspreker ziet graag de mogelijkheid om naast agrarische bedrijfsactiviteiten ook nevenactiviteiten te kunnen voeren.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 1 van (schriftelijke) inspraakreactie 1.

Er zijn in totaal 2 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen:

1. J. Griffioen (twee brieven, ingekomen op 7 oktober 2004 en op ??? oktober 2004)
2. J.J. Oudejans (ingekomen op 6 oktober 2004)

De reactie onder 1 is voor wat betreft de tweede brief buiten de bovengenoemde termijn van vier weken binnengekomen, maar worden gezien de geringe overschrijding van de termijn en de persoonlijke omstandigheden van inspreker meegenomen bij de beantwoording. De reacties zijn in de navolgende tekst kort samengevat en voorzien van een reactie van het stadsdeel daarop.

Inspraakreactie 1: J. Griffioen

Inspreker heeft bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan met betrekking tot het perceel aan de Lange Stammerdijk 18. De volgende argumenten worden aangedragen:

Opmerking 1: Inspreker wil graag dat de bestemming "Agrarisch bouwperceel" wordt aangepast in "Agrarisch bouwperceel met recreatief medegebruik". Dit omdat naast de functie van veehouderij ook paarden worden gehouden voor recreatiedoeleinden.

Beantwoording: Het perceel van inspreker heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch bouwperceel". Binnen deze bestemming zijn onder meer agrarische bedrijven, maar ook paardenbakken voor eigen gebruik toegestaan. Het houden van paarden voor recreatieve doeleinden, zoals bijvoorbeeld een manege, wordt echter eveneens planologisch aanvaardbaar geacht. Dergelijke activiteiten passen goed binnen het agrarische karakter van het gebied en kunnen eraan bijdragen dat het gebied ook in de toekomst een rendabele agrarische invulling behoudt. Het bestemmingsplan is daarom op dit punt aangepast, zodat ook het houden van paarden voor recreatieve doeleinden expliciet is toegestaan. Op grond van de Wet milieubeheer geldt als randvoorwaarde dat de milieuhinder (met name stankhinder) niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, in verband met de nabijgelegen woningen.

Opmerking 2: Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan aangezien het vergroten van de "bouwblokken" niet is toegestaan. Inspreker stelt dat in de huidige economie stilstand achteruitgang betekent, en verzoekt daarom de mogelijkheid op te nemen om een uitbreiding van bijvoorbeeld 25% mogelijk te maken "mits van belang voor de instandhouding van het bedrijf en het achterliggende gebied".

Beantwoording: Doelstelling van het bestemmingsplan is dat het agrarisch gebied langs de Lange Stammerdijk moet worden behouden. Hierbij is het van belang dat de aanwezige agrarische bedrijven voldoende kunnen blijven functioneren. Het "bevriezen" van de bestaande situatie zou een te grote belemmering kunnen betekenen voor de bedrijfsvoering. Het is daarom binnen het voorontwerp bestemmingsplan toegestaan om vervangende nieuwbouw te realiseren binnen het perceel. Hiertoe is in het voorontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Vervangende nieuwbouw is toegestaan wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, waarbij onder meer is bepaald dat het bebouwd oppervlak niet mag toenemen. Een uitbreiding van het bebouwde oppervlak kan, gezien de bovengenoemde doelstelling van het bestemmingsplan, aanvaardbaar zijn als dit nodig is voor de rendabele bedrijfsvoering van de aanwezige agrarische bedrijven. Deze bebouwingstoename dient echter zo beperkt mogelijk te zijn in verband met de ligging van de percelen binnen de hoofdgroenstructuur. Een bebouwingstoename van maximaal 25% komt ons inziens voldoende tegemoet aan enerzijds de wens om een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken en anderzijds recht te doen aan de ligging van de percelen binnen de hoofdgroenstructuur. Hierbij heeft meegespeeld dat de percelen ook in de bestaande situatie al deels bebouwd en verhard zijn. Het bestemmingsplan is daarom aangepast zodat bij eventuele nieuwbouw een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van 25% is toegestaan. Een andere belangrijke beleidsdoelstelling van het bestemmingsplan is dat een intensivering van de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven niet is toegestaan omdat dit mogelijk meer milieuhinder voor de omliggende woningen zou opleveren. Voorzover een toename van bedrijfsbebouwing zou leiden tot een intensivering van de bedrijfsvoering is dit ook om die reden onwenselijk. Het vergroten van de bebouwingmogelijkheden is daarom alleen toegestaan wanneer de milieuhinder voor de omliggende woningen niet toeneemt. De uitbreiding mag daarom niet leiden tot een vergroting van de stankcirkels.

Opmerking 3: Inspreker zou de omvang van het bouwperceel vergroot willen zien in noordoostelijke richting tot aan de onderwetering, dit in verband met expansieruimte.

Beantwoording: In het voorontwerp bestemmingsplan is door middel van de bestemming "Agrarisch bouwperceel" aangegeven waar het gebruik voor onder meer agrarische bedrijven is toegestaan. De contouren van dit bestemmingsvlak komen overeen met de bestaande situatie. Omdat het perceel van adressant en het achterliggende onbebouwde agrarische gebied in het structuurplan van de gemeente Amsterdam is aangewezen als "hoofdgroenstructuur" en onderdeel uitmaakt van de "Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur" (zie ook paragraaf 3.2.2 en paragraaf 3.3 van deze toelichting) is uitbreiding van het bestemmingsvlak "Agrarisch Bouwperceel" niet wenselijk. Een belangrijke beleidsdoelstelling van het voorontwerp bestemmingsplan is dat het open karakter van het (onbebouwde) agrarisch gebied behouden dient te worden. Agrarische bedrijven passen binnen het karakter van het plangebied en zijn daarom positief bestemd. Een verdere uitbreiding van de agrarische bedrijven door vergroting van het perceel zou ten koste gaan van het onbebouwde landelijk gebied, en is daarom ongewenst. Wel is het onder voorwaarde toegestaan dat intensivering van bebouwing binnen het perceel plaatsvindt (zie de beantwoording bij opmerking 3).

Opmerking 4: Inspreker verzoekt de maximum bouwhoogte van twee bouwblokken (verondersteld wordt dat "bouwvlakken" wordt bedoeld) omhoog te brengen van 4 naar 6 meter omdat deze lage gebouwen niet voldoen aan de huidige gebruiksbepalingen. Inspreker stelt dat achter de bedoelde gebouwen in de bestaande situatie al gebouwen van 6 meter hoog zijn gerealiseerd, waardoor het verhogen van de bedoelde gebouwen tot 6 meter volgens inspreker geen nadeel oplevert voor de ruimtelijke karakteristiek.

Beantwoording: De regeling in het voorontwerp bestemmingsplan voorziet reeds in de wens van inspreker. Vervangende nieuwbouw is door middel van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. De maximum bouwhoogte van vervangende nieuwbouw is 9 meter, in combinatie met een maximum goothoogte van 6 meter.

Opmerking 5: Inspreker ziet graag dat in het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel van inspreker nevenactiviteiten worden toegestaan. Inspreker denkt hierbij aan een boerencamping, een ponykamp of andere nader te bepalen activiteiten welke inspreker met het stadsdeel zou willen afstemmen.

Beantwoording: Naar aanleiding van de opmerking van inspreker heeft een extra vooroverleg met inspreker plaatsgevonden. Voor wat betreft nevenactiviteiten denk inspreker met name aan het houden van paarden voor recreatieve doeleinden. Het bestemmingsplan is aangepast zodat dit tot te mogelijkheden behoort (zie de beantwoording bij opmerking 1).

Inspraakreactie 2: J.J. Oudejans

Inspreker heeft bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan. De volgende argumenten worden genoemd:

Opmerking 1: Inspreker heeft bezwaar tegen de in het voorontwerp opgenomen vlakken met de bestemming "Agrarisch Bouwperceel". Inspreker stelt dat het voor een rendabele veehouderij nodig is om te kunnen groeien in bebouwing en veebezetting. Inspreker wil daarom het vlak met de bestemming "Agrarisch Bouwperceel" vergroten door het 100 meter naar achteren te laten doorlopen en 60 meter in de breedte. De bedoeling van inspreker is een ligboxenstal te realiseren.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij de opmerkingen 2 en 3 van inspraakreactie 1.

Opmerking 2: Ten behoeve van een toekomstig rendabel bedrijf wil inspreker de ruimte hebben om 120 "g.v.e." te houden.

Beantwoording: Een belangrijke beleidsdoelstelling van het voorontwerp bestemmingsplan is dat een intensivering van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven onwenselijk is wanneer dit meer milieuhinder voor de omliggende woningen zou kunnen opleveren. Een toename van het aantal dieren resulteert mogelijk in een grotere "stankcirkel", waardoor mogelijk meer woningen binnen de stankcirkel komen te liggen. Een toename van het aantal dieren is daarom alleen mogelijk voorzover dat niet in een grotere stankcirkel resulteert.

Opmerking 3: Inspreker verzoekt "verbreding landbouw" toe te staan. Inspreker denkt hierbij aan een minicamping, boerengolf, een overdekte speeltuin en een zorgboerderij. Tevens wordt verzocht om de woningen ter plaatse van de aangrenzende panden niet de bestemming woning te geven maar te behouden, zoals in het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording: Voor wat betreft het nevengebruik, zie de beantwoording bij opmerking 1 van inspraakreactie 1.
Het voorontwerp bestemmingsplan Gemeenschapspolder voorziet in het positief bestemmen van de bestaande situatie. De bestaande woningen zijn daarom als woning of als dienstwoning bestemd. Het nu nog geldende Uitbreidingsplan in Hoofdzaak voor West Weesperkarspel van 1964 gaat voor de Gemeenschapspolder uit van de bestemming "recreatieve doeleinden". Deze bestemming sluit niet meer aan op de bestaande en gewenste situatie.

6.2 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.

01. Provincie Noord-Holland;
02. VROM-inspectie;
03. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (APC);
04. dienst Milieu- en Bouwtoezicht gemeente Amsterdam;
05. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
06. Regionaal Orgaan Amsterdam;
07. DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
08. Burgemeester en Wethouders gemeente Diemen;
09. Burgemeester en Wethouders gemeente Weesp;
10. Burgemeester en Wethouders gemeente Muiden;
11. Groengebied Amstelland;
12. Landinrichtingscommissie;
13. WLTO;
14. Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
15. NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
16. NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement;
17. Gemeente Waterleidingen;
18. Ministerie van Defensie;
19. Staatsbosbeheer;
20. KPN, afdeling straalverbindingen.

De geadresseerden onder de nummers 2, 6, 9 en 18 hebben laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden onder 1, 3, 4, 5, 7, 12, 15 en 16 zullen hierna, vergezeld van de reactie van het stadsdeel daarop, puntsgewijs worden behandeld.

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 01 (Provincie)

Opmerking1: Adressant constateert dat in het voorontwerp bestemmingsplan aan het gebied grotendeels een bestemming agrarische doeleinden met landschappelijke waarde is gegeven. Gemeld wordt dat er op dit moment wordt gedacht aan uitbreiding van het Diemerbos in de Gemeenschapspolder, op initiatief van de gemeente Amsterdam. De provincie heeft recent met deze plannen ingestemd en hiervoor aan de gemeente een financiële bijdrage in het vooruitzicht gesteld. De verdere afstemming en uitwerking zal procedureel verlopen via de Landinrichtingscommissie Amstelland. Naar verwachting zal de uitvoering van het plan binnen enkele jaren kunnen plaatsvinden. Gelet op het vorenstaande dient er volgens adressant in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de uitbreiding van het bos.

Beantwoording: In overleg met de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam is vastgesteld dat de huidige planvorming over de beoogde bosuitbreiding zich (nog) niet leent voor het opnemen ervan door middel van gedetailleerde eindbestemmingen. De exacte situering van het bos ligt nog niet vast, en er is nog geen zekerheid over wanneer het plan uitgevoerd kan worden. In het bestemmingsplan wordt daarom vooralsnog uitgegaan van de bestaande situatie. De beoogde bosuitbreiding binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO.

Opmerking 2: Adressant adviseert het bestemmingsplan voor afronding van het art. 10 Bro overleg te verzenden aan de APC, aangezien het APC advies maatgevend is voor de reikwijdte van de bevoegdheid van het stadsdeel om (eventueel) gebruik te maken van art. 19 lid 2 WRO.

Beantwoording: Het bestemmingsplan inclusief de beantwoording van de art. 10 Bro reacties wordt verzonden aan de APC.

Adressant 03 (APC)

Opmerking 1: Adressant meldt dat de bestemming van het plangebied, zoals voorgesteld in het voorontwerp bestemmingsplan, past binnen de relevante beleidskaders van het geldende structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

Opmerking 2: Adressant merkt op dat de Gemeenschapspolder in het aanvullend toetsingskader "De Hoofdgroenstructuur geordend" wordt genoemd als potentieel gebied voor de ontwikkeling van bos. Het streekplan Noord-Holland Zuid geeft het plangebied weer als recreatiegebied, nader aangeduid als groenvoorziening en bos. Adressant meldt dat er plannen liggen voor uitbreiding van het Diemerbos in de Gemeenschapspolder. Adressant stelt dat het bestemmingsplan hierop zal moeten worden aangepast.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 1 van adressant 01.

Opmerking 3: Volgens adressant zou er sprake zijn van vervuiling onder de volkstuinten. Geadviseerd wordt dit in het bestemmingsplan te verwerken.

Beantwoording: Vooropgesteld dient te worden dat in het bestemmingsplan niet wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Wel wordt vervangende nieuwbouw op perceelsniveau mogelijk gemaakt. Bij een eventueel voornemen voor vervangende nieuwbouw zal een verkennende bodemonderzoek in de bouwplanfase aan de orde zijn. De dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat er vrijwel niets aan bodemonderzoek is gedaan. Een nulonderzoek heeft plaatsgevonden voor een gedeelte van de Stammerlandweg 27 waarbij geen ernstige verontreiniging is geconstateerd. Ook heeft in 1992 voor de Stammerlandweg 25 een oriënterend onderzoek plaatsgevonden. De bodemadviseur van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht geeft aan dat als het gaat

om (ernstige) bodemverontreiniging dit voor het gehele gebied te verwaarlozen is. Wel zijn er in 2003 en in 2004 drie historische onderzoeken (Lange Stammerdijk 26, Lange Stammerdijk nabij 12 en 16, Stammerlandweg 27) gedaan waarbij geconstateerd is dat nader bodemonderzoek nodig is.

Opmerking 4: Adressant meldt dat langs en door het plangebied fietspaden lopen van verschillende orde. De paden langs de Gaasp en het Amsterdam-Rijnkanaal maken onderdeel uit van de recreatieve hoofdfietsroutes zoals aangegeven in het geldende structuurplan. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan te vermelden. Adressant wijst verder op de nota "Lekker wandelen en fietsen in Amsterdam" van de dienst Ruimtelijke Ordening, betreffende de verbetering van het netwerk van recreatieve hoofdwandel- en fietsroutes in en om Amsterdam.

Beantwoording: De toelichting wordt conform de opmerking van adressant aangevuld.

Opmerking 5: Adressant merkt op de strafbaarstelling van de overtreding van bestemmingsplanvoorschriften bij besluit van 24 augustus 2004 in de Wet op de economische delicten is overgebracht. Adressant doet een voorstel om dit in de voorschriften aan te passen.

Beantwoording: Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Opmerking 6: Adressant meldt dat het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is op het plangebied van het bestemmingsplan. Dit dient volgens adressant in de voorschriften en eventueel op de plankaart te worden aangegeven. Adressant merkt daarbij op dat het Luchthavenindelingbesluit voor het plangebied een hoogtebeperking van 150 meter aangeven, waardoor het Luchthavenindelingbesluit geen daadwerkelijke consequenties heeft.

Beantwoording: Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat in een nieuw op te nemen voorschrift wordt aangegeven dat het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is.

Adressant 04 (dMB)

Opmerking 1: Adressant stelt dat niet goed uit de toelichting is af te leiden of het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Beantwoording: In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Opmerking 2: Adressant acht het beleid met betrekking tot het agrarische bedrijf aan de Lange Stammerdijk 26 niet duidelijk. Het stadsdeel wordt verzocht om in overleg met de dMB te bepalen hoe met het desbetreffende bedrijf zal worden omgegaan.

Beantwoording: Het betreffende bedrijf is in het bestemmingsplan conserverend bestemd. Het beleid van het stadsdeel gaat daarom uit van behoud van het bedrijf op de huidige plek, zie het bepaalde over "agrarische bedrijven" in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting.

Opmerking 3: Adressant vraagt gezien de grootte van de vlakken met de bestemming "woningen" of deze vlakken volledig voor woningbouw mogen worden benut.

Beantwoording: De betreffende vlakken geven de woningen conform de bestaande situatie weer, het bestaande gebruik is toegestaan in het bestemmingsplan.

Opmerking 4: Adressant constateert dat een definitie van "dienstwoning" ontbreekt.

Beantwoording: Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Opmerking 5: Gevraagd wordt of het noodzakelijk is om het aantal volkstuinen te regelen, en hier een bebouwingsregeling aan te koppelen.

Beantwoording: Door het voorschrijven van een minimum oppervlak per volkstuin en door het begrenzen van het gebied waar volkstuinen zijn toegestaan is het aantal volkstuinen ons inziens voldoende gemaximeerd. In het bestemmingsplan wordt reeds voorzien in een bebouwingsregeling per volkstuin.

Opmerking 6: Adressant acht akoestisch onderzoek noodzakelijk indien nieuwe woningen gerealiseerd worden.

Beantwoording: In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe woningen.

Opmerking 7: Adressant stelt dat nieuwe planologische ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de relevante normen voor externe veiligheid uit het Besluit Kwaliteitseisen EV. Los daarvan wordt geadviseerd de situatie m.b.t. externe veiligheid in beeld te brengen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. In het bestemmingsplan is reeds geïnventariseerd welke mogelijk risicobronnen in de nabijheid van het bestemmingsplan aanwezig zijn. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Opmerking 8: Adressant adviseert in de toelichting op te nemen dat, indien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Beantwoording: De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 9: Adressant stelt aanvullende informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit in het plangebied beschikbaar.

Beantwoording: De toelichting is op dit punt aangevuld.

Adressant 05 (Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek)

Adressant geeft te kennen dat in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie. De beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in het plan is zal verder door de provincie uitgevoerd worden.

Adressant 07 (DWR)

Opmerking 1: Adressant constateert dat in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan staat aangegeven dat niet wordt voorzien in activiteiten die nadelige gevolgen hebben voor de waterkwaliteit. Gesuggereerd wordt aan te geven welke activiteiten of maatregelen genomen kunnen worden om de waterkwaliteit waar mogelijk te verbeteren.

Beantwoording: Het bestemmingsplan voorziet, behoudens eventuele vervangende nieuwbouw, in het vastleggen van de bestaande situatie. In de toelichting zal worden opgenomen dat bij eventuele vervangende nieuwbouw gebruik moet worden gemaakt van bouwmaterialen die geen nadelige gevolgen hebben voor de waterkwaliteit ter plaatse.

Opmerking 2: Adressant acht het verheugend dat aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorische waarden in het gebied, met name in dit geval de Gaaspermolen.

Opmerking 3: Adressant doet de volgende suggesties voor de voorschriften:
- in artikel 10 opnemen dat de waterkering de primaire bestemming is;

- en de overige vormen van gebruik secundaire bestemmingen.
- in artikel 10 een nieuw lid 4 opnemen waarin staat vermeld dat bouwwerken/werkzaamheden alleen zijn toegestaan indien het Hoogheemraadschap hiervoor een keurontheffing heeft afgegeven.
- Volgens adressant dient te in de toelichting te worden genoemd dat bouwwerken/bouwwerkzaamheden in de waterkering niet zijn toegestaan en dat het mogelijk is om hiervoor een keurontheffing te verlenen.

Beantwoording: De bestemming als bedoeld in artikel 10 van de voorschriften heeft de naam "Waterkering". In lid 1 staat als eerste vermeld dat deze gronden zijn bedoeld voor waterkeringen. Hieruit blijkt ons inziens voldoende dat het gebruik als waterkering van groot belang is.

In de voorschriften van een bestemmingsplan kan niet worden geregeld dat een vergunning van het Hoogheemraadschap vereist is voor bouw/overige werkzaamheden. Wel kan in de toelichting melding worden gemaakt van de benodigde keurontheffing, de toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Opmerking 4: Adressant stelt dat het vlak met de bestemming "Waterkering" ter plaatse van het gebied binnen detailtekening 1 moet worden vergroot tot aan de teensloot (zoals op tekening 2 en 3). Detailtekening 2 en 3 zijn akkoord.

Beantwoording: Het vlak met de bestemming "Waterkering" wordt op dit punt aangepast, met dien verstande dat om recht te doen aan de bestaande situatie, de bestaande gebouwen die op/in de waterkering zijn gesitueerd buiten deze bestemming worden gelaten.

Opmerking 5: Adressant merkt op dat naast de waterkering een veiligheidszone ligt waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden verricht zonder toestemming van het Hoogheemraadschap. De breedte van de zone is volgens adressant afhankelijk van het verschil tussen het waterpeil in de boezem en het waterpeil in de teensloot dan wel het maaiveld in de polder. Verzocht wordt deze veiligheidszone op te nemen op de kaart.

Beantwoording: Het verbod op het verrichten van werkzaamheden zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Wel kan hiervan in de toelichting melding worden gemaakt. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Adressant 12 (Landinrichtingscommissie)

Opmerking 1: Adressant merkt op dat ten aanzien van het aspect "cultuurhistorie" in het bestemmingsplan vermeld dient te worden dat op de kaart van het landinrichtingsplan ten noorden van de Gaaspermolen een structuurlijn is weergegeven. Deze lijn in de verkaveling dient gehandhaafd te blijven teneinde de verkavelingsrichting te behouden.

Beantwoording: In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het gebied, waarbij onder meer wordt vermeld dat het bestaande verkavelingspatroon dient te worden behouden. In de paragraaf over het Landinrichtingsplan (paragraaf 3.2.2) wordt reeds genoemd dat er zich volgens het Landinrichtingsplan twee belangrijke structuurlijnen binnen het plangebied bevinden.

Opmerking 2: Adressant vraagt of de bebouwingsbeperkingen ook gelden voor beplantingen.

Beantwoording: In het bestemmingsplan wordt geregeld in welke mate bebouwing is toegestaan, onder meer door een maximum bouwhoogte en een maximum bebouwingsoppervlak. De omvang van beplanting wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. In die zin gelden er dan ook geen "beperkingen" voor

beplanting. Wel kan er ten aanzien van het gebruik van gronden worden geregeld dat het gebruik ten behoeve van bijvoorbeeld bos of weide is toegestaan.

Opmerking 3: Adressant meldt dat er vanuit het Landinrichtingsplan geen bijzondere ontwikkelingen zijn gepland. Wel noemt adressant dat eventueel nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen zijn gepland langs de parallelweg langs de A9. Het gaat hierbij om het stichten van boerderijen met een bredere doelstelling (natuur).

Beantwoording: De parallelweg langs de A9 ligt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder.

Opmerking 4: Adressant constateert dat in de toelichting staat aangegeven dat het volkstuinenpark Linnaeus in het kader van het Landinrichtingsplan uitgebreid is. Adressant vult aan dat vanuit de landinrichting een deel van de gronden is verworven en dat de inrichting is gedaan door de gemeente Amsterdam.

Beantwoording: De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Opmerking 5: Adressant stelt dat, wanneer bestaande agrarische bedrijven zich met betrekking tot de bedrijfsgebouwen moeten houden aan de bestaande situatie, dit een belemmering betekent voor de agrarische bedrijfsuitoefening. Adressant pleit voor een ruimere regelgeving op dit punt waarbij agrariërs meer mogelijkheden krijgen om de bedrijfsgebouwen uit te breiden en te moderniseren.

Beantwoording: Het voorontwerp is aangepast zodat meer rekening wordt gehouden met uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Bij vervangende nieuwbouw op het eigen perceel mag het bebouwingsoppervlak met maximaal 25% toenemen. Een uit de Wet milieubeheer voortvloeiende randvoorwaarde is dat dit niet mag leiden tot vergroting van de stankcirkels, gezien de nabijgelegen woningen. Ook is naast het gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf het houden van paarden voor recreatieve doeleinden toegestaan. Zie ook de beantwoording bij inspraakreacties 1 en 2.

Opmerking 6: Adressant constateert dat in de toelichting staat aangegeven dat de Gemeenschapspolder in het Landinrichtingsplan wordt aangemerkt als herverkavelingswerken in recreatiegebieden, waarbij gewezen wordt op het aangeplante bos. Dit komt adressant onduidelijk over. In het Landinrichtingsplan is de Gemeenschapspolder grotendeels aangemerkt als agrarisch gebied en als recreatiegebied (aangeplante bos en volkstuinen).

Beantwoording: De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Opmerking 7: Adressant geeft aan dat de landinrichting op dit moment in de fase is van het plan van toedeling. Dit plan is eind 2002 ter visie gelegd en bevindt zich momenteel in de fase van bezwarenbehandeling. Verwacht wordt dat het plan van toedeling eind 2005 / begin 2006 vastgesteld wordt. In de Gemeenschapspolder zijn volgens adressant geen werken meer voorzien.

Beantwoording: Het voorontwerp bestemmingsplan Gemeenschapspolder heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen. Gezien de door de adressanten 1 en 3 genoemde plannen voor uitbreiding van het Diemberbos ter plaatse van de Gemeenschapspolder wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast zodat dit tot de mogelijkheden behoort. Zie de beantwoording bij adressanten 1 en 3.

Adressant 15 (Gasunie)

Opmerking: Adressant meldt dat de ligging van de gastransportleiding op de plankaart geheel overeenkomstig de gegevens van Gasunie is. Adressant merkt op dat het, hoewel het in de toelichting zeer waarderingswaardig staat aangegeven, de plankaart en de voorschriften de suggestie wekken dat de restricties die gelden binnen de aanduiding "regionale kabel- en leidingenstrook" volledig voor de rekening zijn van de gasleiding. Ter waarworging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar en goederen en personen in de directe omgeving is het volgens adressant voldoende deze belemmering te beperken tot een zone van 5 meter ter weerszijden van de gastransportleiding. Verzocht wordt dit aan te vullen in artikel 14 lid 1 onder c. en lid 2 van de voorschriften, waarin staat dat de beheerder voor advies wordt betrokken omtrent het verlenen van een aanlegvergunning of een bouwvergunning.

Beantwoording: Adressant refereert aan de "belemmerende strook" van 5 meter ter weerszijden van de gastransportleiding. Op grond van de circulaire "Zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984" is dit de zone waarmee de leiding zelf wordt beschermd. In deze circulaire staan ook andere zones rondom de leiding aangegeven waarbinnen rekening moet worden gehouden met de veiligheid, tot een afstand van 95 meter vanaf de leiding. Daarnaast geldt voor het gebied rondom de gasleiding ook een planologische reservering op grond van het streekplan Noord-Holland Zuid. Het gaat hier om een zone met een breedte van 305 meter (152,5 ter weerszijden van de gasleiding). In het voorontwerp bestemmingsplan bepaald dat binnen deze zone een aanlegvergunning vereist is voor bepaalde werken en dat een bouwvergunning alleen wordt verleend wanneer de belangen van de kabels en leidingen zich hiertegen niet verzetten. De constatering van adressant dat deze restricties niet alleen betrekking hebben op de gasleiding zelf is juist. Er wordt ook rekening gehouden met andere kabels en leidingen. Adressant zal als beheerder van de gasleiding daarom alleen worden betrokken voor advies omtrent een aanleg- of bouwvergunning indien deze betrekking heeft op het gebied binnen de veiligheidszone van de gasleiding.

Adressant 16 (NUON)

Opmerking: Adressant geeft aan dat ter plaatse van de Gemeenschapspolder een reservering voor kabels en leidingen is opgenomen. Op basis van de door adressant geleverde tekening blijkt dat deze reservering niet geheel overeenkomt met de op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook/gasleiding. De breedte van de reservering is volgens adressant 30 meter. Gevraagd wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Uit navraag bij adressant blijkt dat NUON niet beschikt over gedetailleerde tekeningen met de coördinaten van de gasleiding, en dat er nog geen gebruik is gemaakt van de reservering.

Beantwoording: De op de plankaart aangegeven zone heeft betrekking op de bestaande gasleiding en op de reservering voor kabels en leidingen zoals aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid. Deze reservering loopt gelijk op met de reeds aanwezig gastransportleiding. In het streekplan wordt aangegeven dat de breedte van de leidingenstrook 35 meter is, maar ter weerszijden van de leidingenstrook ook een veiligheidszone en een toetsingszone. Deze zones hebben planologische relevantie omdat hierbinnen restricties gelden ten aanzien van gebruik en bebouwing. Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan zijn daarom naast de feitelijke leidingenstrook ook de veiligheidszone en de toetsingszone opgenomen. Hierdoor is de zone met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook/gasleiding" breder dan de door adressant genoemde 30 meter. De door adressant meegestuurde tekening is onder meer gezien het schaalniveau, de ouderdom en het ontbreken van coördinaten niet bruikbaar om over te nemen in

het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt daarom aangesloten op de reservering voor kabels en leidingen zoals in het streekplan.

Ambtshalve aanpassingen:

De inspraakreacties en de reacties in het kader van het artikel 10 Bro overleg hebben tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. In het bovenstaande is aangegeven om welke aanpassingen het gaat. Daarnaast zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Naast ondergeschikte tekstuele aanpassingen, zoals artikel nummers en verwijzingen, kunnen de volgende aanpassingen worden genoemd:

Artikel 1 (begripsbepalingen)

De definitie van "huisgebonden beroep" is aangepast zodat is geobjectiveerd welk deel van een woning hiervoor gebruikt mag worden (maximaal 50% van de woning en maximaal 30% van een bouwlaag).

Vervallen: artikel m.b.t. stankhinder / stankcirkels op de plankaart

In het voorontwerp bestemmingsplan was in de voorschriften een artikel opgenomen waarin was bepaald dat geen woningen binnen de op de plankaart aangegeven stankcirkels gerealiseerd kunnen worden. De stankcirkels waren bepaald aan de hand van de geldende milieuvergunningen voor agrarische bedrijven (zie ook paragraaf 2.2.1 van deze toelichting). Omdat de grootte en situering van de stankcirkels sterk afhankelijk zijn van de betreffende milieuvergunning, is ervoor gekozen om de stankcirkels niet meer op de plankaart en in de voorschriften te regelen. Dat geen woningen binnen een stankcirkel gerealiseerd mogen worden vloeit al voort uit de Wet milieubeheer en de op grond hiervan uitgegeven milieuvergunningen. Het wel opnemen van een regeling hiervoor in het bestemmingsplan zou als risico hebben dat het bestemmingsplan en de milieuvergunning verschillend zijn (bijvoorbeeld na wijziging van de milieuvergunning).

Bijlage 1: Toelichting op de Staat van InrichtingenMilieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel 17 (toegelaten bedrijven)

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor wat betreft de bebouwing langs de Lange Stammerdijk uitgegaan van een functioneel gemengd gebied, met zowel woningen als kleinschalige (grondgebonden) agrarische bedrijven. Niet-agrarische bedrijven zijn alleen toegestaan in de vorm van huisgebonden beroepen. Ook bedrijven die vallen onder de definitie van huisgebonden beroepen moeten voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in 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 zoning een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Dit uitgangspunt is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, met dien verstande dat alleen huisgebonden beroepen zijn toegestaan.

Bedrijven vallend in de categorieën IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein, en worden daarom niet toegelaten binnen het plangebied. Categorie III bedrijven kunnen onder voorwaarden gemengd met woningen voorkomen. In dit bestemmingsplan zijn conform de bestaande situatie alleen agrarische bedrijven met maximaal categorie III toegestaan.

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

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor 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 bedrijven (in de vorm van huisgebonden beroepen) toegestaan binnen de bestemmingen "Woningen" (W). Het gaat hier om bedrijven die binnen één gebouw samen met woningen kunnen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen zijn daarom alleen bedrijven in de categorieën I en II toegestaan. Voor wat betreft de agrarische bedrijven zijn alleen kleinschalige agrarische bedrijven toegestaan die maximaal vallen onder categorie III.

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 17 lid 3 in werking dienen te treden.

Bijlage 2: Verslag inspraakavond 29 september 2004**Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder'**

AanwezigStadsdeel Zuidoost:

- S. van Donkelaar (Voorzitter)
- S. Boer (Planoloog)
- L. Gratama (Jurist)
- P. Cottaar (Verslag)

Insprekers: 14 (zie bijlage)

Onderstaand verslag is een uitgebreide samenvatting van wat is gezegd, maar is geen letterlijke weergave daarvan. Aan de aanwezigen is verzocht om bij het geven van een mondelinge reactie hun naam te vermelden, welke vervolgens is opgenomen in het verslag.

Dhr. Van Donkelaar 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 'Gemeenschapspolder'. Dit bestemmingsplan ligt nog tot en met woensdag 6 oktober 2004 ter inzage. Tot en met 6 oktober is het ook nog mogelijk om een schriftelijke reactie te richten aan het stadsdeel.

Na een korte toelichting van dhr. Boer op de werking van het bestemmingsplan, de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder' en de vervolgpcedure is er een mogelijkheid om vragen te stellen en een mondelinge reactie te geven op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder'.

Dhr. Van Donkelaar geeft ter informatie aan dat er vanuit de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam een bericht is gekomen dat er op provinciaalniveau een studie verricht wordt om het Diemberbos toegankelijker en beter bruikbaar te maken. Komt de studie uiteindelijk tot een concreet plan dan zal hier nadere informatie over verspreid worden voordat er een besluit genomen wordt.

Dhr. Boer 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. 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 waar en hoe gebouwd mag worden en welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan.

Deze twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is altijd voorzien van een toelichting, waarin de doelstellingen van het plan, het beleidskader, een uitleg van juridische regelingen en de uitvoerbaarheid aan bod komen. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft wordt globaal begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten, de Gaasp in het zuiden en de gemeentegrens met Diemen in het noordwesten.

Waarom een nieuw bestemmingsplan

Er zijn twee redenen waarom er voor de gemeenschapspolder een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is. Ten eerste is het bestemmingsplan bedoeld om de verouderde vigerende plannen 'West Weesperkarspel' en 'Gaasperdam' te actualiseren. Ten tweede voorziet dit bestemmingsplan in het vastleggen van de cultuurlandschappelijke waarde die de Gemeenschapspolder nu heeft.

Bestemmingsplan inhoudelijk

Aan de hand van de plankaart wordt het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" toegelicht. De bestaande bebouwing wordt toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan. Het toegestane gebruik komt overeen met de bestaande situatie.

Vervolprocedure bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" ligt tot en met 6 oktober ter inzage. Een ieder kan tot die datum een schriftelijke inspraakreactie indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. Deze en de mondelinge inspraakreacties, die tijdens deze inspraakavond worden gegeven, worden bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" meegenomen. Dit ontwerp bestemmingsplan zal naar verwachting begin 2005 gereed zijn en ligt dan vier weken ter inzage. Een ieder kan gedurende deze periode zijn of haar zienswijze indienen bij de stadsdeelraad. De zienswijzen worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de stadsdeelraad meegenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens vier weken ter inzage.

De personen 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. Na goedkeuring van het bestemmingsplan door GS is als laatste nog beroep mogelijk bij de Raad van State.

Dhr. Van Donkelaar bedankt dhr. Boer voor zijn toelichting en geeft de aanwezigen de mogelijkheid vragen te stellen of op het plan te reageren.

Dhr. Buts geeft aan dat in een oud recht is opgenomen dat er geen bomen nabij een molen geplant mogen worden. In de huidige situatie zouden er wel bomen nabij de molen aanwezig zijn.

Dhr. Boer geeft aan dat de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op bebouwing en niet op bomen. In het bestemmingsplan kan niet vastgelegd worden dat er geen bomen nabij de molen aanwezig mogen zijn.

Mw. Termars vraagt of de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan met betrekking tot het volkstuintenpark duidelijker toegelicht kan worden.

Dhr. Boer geeft aan dat het bestemmingsplan als doel heeft om bestaand gebruik van gronden en gebouwen vast te leggen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Mw. Termars concludeert dat het positief is dat het volkstuintenpark in een bestemmingsplan wordt vastgelegd en vraagt of het ook contractueel wordt vastgelegd en voor hoe lang een bestemmingsplan geldend is.

Mw. Gratama antwoordt dat het erfpachtcontract in stand blijft. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie juridisch vast in het kader van ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan gaat niet in op zaken als exploitatie en contracten.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat wettelijk is vastgelegd dat bestemmingsplannen om de tien jaar moeten worden herzien. Een bestemmingsplan wordt echter niet buiten werking gesteld wanneer het plan ouder is dan tien jaar.

Dhr. Roest vindt dat tijdens de voorbereiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" meer onderzocht had moeten worden. Zo had er meer contact gezocht moeten worden met bewoners om te achterhalen wat de bedrijfsvoering is van de aanwezige bedrijven. Hij vindt dat er meer aandacht besteed had moeten worden aan de bewoners van de Gemeenschapspolder. De omvang van de agrarische bedrijven is naar zijn mening niet voldoende achterhaald.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat de grootte van het onderzoek van te voren afgestemd wordt. Voor dit plan is de keuze gemaakt om de inventarisatie op kleinere schaal uit te voeren en de bewoners van de Gemeenschapspolder niet persoonlijk te benaderen. Dhr. van Donkelaar vraagt aan de heer Roest of de bestaande situatie niet overeenkomt met wat er in het bestemmingsplan is opgenomen.

Dhr. Roest geeft aan dat het bestemmingsplan "in principe" overeenkomt met de bestaande situatie. (NB: telefonisch heeft dhr. Roest alsnog een afwijking gemeld. Dit wordt nagegaan en zonodig gecorrigeerd.)

Mw. Corbijn vraagt of de ontwikkelingen met betrekking tot het Diemberbos nog van invloed zijn op het bestemmingsplan.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat er ambtelijk overleg gevoerd wordt en dat er nog formeel bericht moet komen vanuit de provincie. De stand van zaken omtrent de ontwikkelingen zijn nog niet bekend en dus is er ook nog geen duidelijkheid of het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Een inspreker geeft aan dat voor zover bekend het Diemberbos wordt uitgebreid met veertig hectare en vraagt of bekend is op welke locatie de uitbreiding plaats vindt.

Mw. Gratama geeft aan dat de ontwikkeling van het Diemberbos hoofdzakelijk in de gemeente Diemen speelt.

Dhr. Oudejans vraagt wat de bestemmingsgrens inhoudt.

Dhr. Boer antwoordt dat de bestemmingsgrens aangeeft tot waar het gebruik voor agrarische doeleinden is toegestaan. Door middel van bouwvlakken is binnen het bestemmingsvlak aangegeven waar gebouwen zijn toegestaan.

Dhr. Oudejans vindt dat de bestemming agrarisch bouwperceel te restrictief is. Er moet ruimte zijn om uit te kunnen breiden om een agrarisch bedrijf in stand te kunnen houden. Dit houdt in dat niet de bestaande situatie moet worden vastgelegd maar dat het "Agrarisch bouwperceel" groter bestemd moet worden en er meer bebouwing op moet kunnen.

Een inspreker geeft aan dat er pas een nieuwe fietsbrug is aangelegd. De brug is alleen geschikt voor fietsers. Gezien de toename van het autoverkeer en de toenemende onveiligheid voor paarden is het verzoek om de brug ook geschikt te maken voor paarden.

Mw. Gratama geeft aan dat binnen de organisatie van het stadsdeel uitgezocht zal worden wie de brug beheert en of het materiaal enigszins geschikt gemaakt kan worden voor paarden. De brug valt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder".

Een inspreker meldt dat in het verlengde van de Driemondweg sprake was van een verkeersverbinding over de Gaasp en vraagt of deze ontwikkeling nog actueel is.

Dhr. Boer geeft aan dat de ontwikkeling niet actueel meer is en dat in dit bestemmingsplan niet uit gegaan wordt van een verkeersverbinding over de Gaasp.

Een inspreker vraagt of het bestemmingsplan voorzien kan worden van een indicatienummer of registratienummer. Daarnaast moet volgens inspreker aangegeven worden wat de nummers zijn van de aangrenzende plannen. Op deze manier kan men makkelijker bestemmingsplannen opvragen.

Dhr. Boer geeft aan dat het bestemmingsplan is voorzien van een vast omschreven naam, in dit geval bestemmingsplan "Gemeenschapspolder". Bestemmingsplannen kunnen op naam bij het desbetreffende stadsdeel of de gemeente opgevraagd worden. De plankaart behorende bij het bestemmingsplan is voorzien van een vast nummer.

Dhr. Van Donkelaar vult aan dat het bestemmingsplan pas een codering krijgt als het plan wordt vastgesteld. Dit is aan de orde wanneer besluitvorming over het plan plaats vindt, het besluit van de stadsdeelraad heeft een nummer.

Een inspreker vraagt hoe lang bestemmingsplannen mee gaan en wat er gebeurt wanneer nieuwe ontwikkelingen in een bepaald gebied zijn voorzien.

Mw. Gratama antwoordt dat bestemmingsplannen in ieder geval tien jaar meegaan. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een wettelijke regeling waarbij vrijstelling van het bestaande plan kan worden verleend of dat een bestaand plan wordt herzien. Een verzoek om vrijstelling of herziening moet ingediend worden bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Een vrijstelling of herziening moet goed onderbouwd worden waarbij rekening gehouden moet worden met zowel gemeentelijk, provinciaal als rijksbeleid.

Een inspreker vraagt of het stadsdeel op de hoogte is van het standpunt van de gemeente tegenover dit plan.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat naast de inspraakperiode voor bewoners, omwonenden en bedrijven er nog een formele overlegronde loopt waarin andere partijen, bijvoorbeeld de gemeente en de provincie, de mogelijkheid wordt geboden om op het bestemmingsplan te reageren. Deze reacties worden meegenomen bij het maken van het ontwerp bestemmingsplan.

Een inspreker geeft aan dat in de toelichting is gesproken over de cultuurhistorische waarde van het landschap en vraagt hoe dit bestemmingsplan kan bijdragen aan het behoud daarvan.

Dhr. Boer antwoordt dat dit plan conserverend van aard is en dus de bestaande situatie juridisch vastlegt. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Dit is een waarborg voor behoud van de cultuurhistorische waarde.

Dhr. Griffioen vraagt hoe het verschil tussen weide en bos wordt aangegeven.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat het stadsdeel de keuze heeft gemaakt om weide en bos een aparte bestemming te geven. Het weidelandschap en bos worden apart in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Dhr. Griffioen geeft aan dat met ingang van januari 2005 er voor het buitengebied een ander afvalstoffenbeleid geldt. Dit houdt in dat de woningen worden aangesloten op een rioleringsstelsel. Hij vraagt in welke fase de planvorming is en wat de ontwikkelingen zijn.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) een van de partners is van het overleg ex art. 10 BRO. Wanneer er concrete plannen zijn zullen deze door de DWR aan het stadsdeel kenbaar gemaakt worden in de reactie. Dit zal meegenomen worden in de vervolprocedure.

Mw. Termars geeft aan dat ook voor de volkstuinparken geldt dat zij per januari 2005 aangesloten moeten worden op het riool. Zij vraagt waarom de volkstuinparken zelf voor de kosten op moeten draaien in tegenstelling tot huishoudens.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat twee zaken gescheiden moeten worden. Aan de ene kant is er de ruimtelijke ordeningsvraag waar dit plan over gaat en aan de andere kant de vraag met betrekking tot kosten van riolering. Over de vraag over de kosten van riolering zal in het geval van mw. Termars contact gezocht moeten worden met de gemeente Amsterdam of DWR.

Een inspreker vraagt wat het gearceerde deel op de kaart, op de kabel- en leidingenstrook, inhoudt.

Dhr. Boer geeft aan dat het hier om een planologische reservering voor een regionale kabel en leidingenstrook gaat. Regionale kabels en leidingen zijn beschreven in het streekplan Noord-Holland zuid. De in het streekplan opgenomen reservering is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Een inspreker vraagt of de perceelgrens nog ruimer bestemd kan worden met als doel meer ruimte te bieden voor ontwikkeling van de agrarische bedrijven op het eigen perceel.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat tijdens deze avond de mogelijkheid wordt geboden om kenbaar te maken dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan gewijzigd zouden moeten worden. De tijdens deze avond naar voren gekomen mondelinge inspraakreacties worden meegenomen in de vervolprocedure.

Dhr. Oudejans geeft aan dat in de huidige markt van vraag en aanbod een agrarisch bedrijf niet meer rendabel is. De bestemming "Agrarisch bouwperceel" (Ab) beperkt de bedrijven tot het voeren van bedrijfsactiviteiten voor agrarische doeleinden. Dhr. Oudejans ziet graag de mogelijkheid in het bestemmingsplan om naast agrarische bedrijfsactiviteiten ook nevenactiviteiten te kunnen voeren. De agrarische bedrijven moet

ook de mogelijkheid geboden worden om te kunnen ontwikkelen en de agrarische bedrijfsvoering in stand te houden.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat een verzoek tot het voeren van nevenactiviteiten voorgelegd moet worden aan het bestuur. Het moet dan wel duidelijk zijn wat deze nevenactiviteiten in houden. Het bestuur zal vervolgens beslissen of en welke nevenactiviteiten zullen worden toegestaan. Het verzoek tot het voeren van nevenactiviteiten zal worden meegenomen in de verdere planvorming.

Dhr. Griffioen geeft aan dat in het niet in procedure gebrachte concept ontwerp bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" ook een bebouwingspercentage was opgenomen. Hij vraagt waarom dat percentage in dit plan ontbreekt.

Dhr. Boer antwoordt dat in dit plan is gekozen voor een andere systematiek. De bebouwing is door middel van een bouwvlak weergegeven. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vervangende nieuwbouw buiten de aangegeven bouwvlakken te realiseren wanneer het dagelijks bestuur het plan heeft gewijzigd. Uitgangspunt is dat het bebouwde oppervlak niet toeneemt.

Mw. Corbijn vraagt waarom er geen vooroverleg is gevoerd met de bewoners.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat het een bewuste keuze is geweest om eerst een voorontwerp van het bestemmingsplan op te stellen en vervolgens de bewoners te betrekken door middel van de inspraakavond.

Een inspreker vraagt of er een inventarisatie is gehouden naar de wensen van de bewoners en gebruikers van de Gemeenschapspolder.

Mw. Gratama antwoordt dat in het kader van het vorige concept ontwerp bestemmingsplan contact is geweest met bewoners over de situatie en uitbreidingsmogelijkheden. Dit is meegenomen in het vervaardigen van het concept ontwerp. Bij het stadsdeel is het gebruikelijk om eerst een voorontwerp op te stellen en vervolgens de bewoners en gebruikers te benaderen.

Een inspreker geeft aan dat er eerder overleg met bewoners en gebruikers van het plangebied gevoerd had moeten worden om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de wensen van gebruikers en bewoners. Het voorstel is om bewoners en gebruikers eerder de gelegenheid te bieden om hun mening over het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat het voorstel wordt teruggekoppeld binnen het stadsdeel.

Een inspreker vraagt wie het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder' geschreven heeft.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat het bestemmingsplan wordt opgesteld door een extern bureau, genaamd Van Riezen & Partners. Het stadsdeel is in dit geval opdrachtgever en uiteindelijk ook de partij die de controle uitoefent op het planproces.

Een inspreker vraagt of het begrip goothoogte toegelicht kan worden.

Dhr. Boer geeft aan dat de goothoogte de scheiding is tussen het hellend vlak en het verticale gevelvlak van een gebouw, normaal gesproken hangt op deze hoogte een dakgoot.

Een inspreker geeft aan dat dit inhoudt dat met het vastleggen van de huidige situatie, nieuwe bebouwing met een plat dak niet hoger mag zijn dan de goothoogte. Hij vraagt of dit in het bestemmingsplan opgenomen beleid niet gewijzigd kan worden.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de bestaande situatie voor zover mogelijk wordt vastgelegd. Is dit niet correct weergegeven in het bestemmingsplan dan kan dit tijdens de termijn van ter inzagelegging worden aangegeven. Dit kan door een schriftelijke inspraakreactie te sturen aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

Het bestemmingsplan geeft het dagelijks bestuur echter ook de mogelijkheid bestaande bebouwingsvlakken te wijzigen ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

Een inspreker vraagt om een kopie van het bestemmingsplan.

Mw. Gratama geeft aan dat het niet het beleid van het stadsdeel is om bewoners een exemplaar van het bestemmingsplan toe te sturen. In dit geval wordt een uitzondering gemaakt en kunnen de genodigden op de presentielijst aangeven of een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder' gewenst is.

Een inspreker stelt voor dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat bij de aanwezige agrarische bedrijven ook nevenactiviteiten, als een camping of een dierenpension, moeten worden ontwikkeld.

Een inspreker vraagt of in het bestemmingsplan ook een regeling kan worden opgenomen dat bepaald kleurgebruik van gebouwen niet is toegestaan.

Mw. Gratama geeft aan dat kleurgebruik niet kan worden geregeld in het bestemmingsplan. Bouwaanvragen worden mede door een welstandscommissie beoordeeld. Deze commissie doet uitspraken over architectuur en kleurgebruik.

Een inspreker geeft aan dat de bebouwing op agrarische bouwpercelen is vastgelegd door middel van bebouwingsvlakken, maar dat dit bij de particuliere bouwpercelen, op de plankaart aangegeven met de bestemming "Erven" (E) niet het geval is terwijl er wel andere bebouwing aanwezig is.

Dhr. Boer geeft aan dat op de bestemming "Erven" (E) vaak vergunningsvrije bouwwerken staan welke niet zijn aangegeven op de plankaart. Alle vergunningsplichtige bouwwerken zijn voor zover deze tijdens de inventarisatie zichtbaar waren vanaf de weg opgenomen met een bouwvlak. De bouwvlakken staan aangegeven op de plankaart. Op de website van het Ministerie van Verkeer Ruimtelijke Ordening en Milieu (www.vrom.nl) kan opgezocht worden wanneer bouwwerken vergunningsvrij zijn.

Dhr. Van Donkelaar constateert dat er verder geen vragen of opmerkingen meer zijn. Dhr. van Donkelaar bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de inspraakavond.

Presentielijst inspraakavond

- | | Naam |
|-----|--|
| 1. | H. Roest |
| 2. | L. van Gompel |
| 3. | P. Bedet |
| 4. | Fam. Kuiper |
| 5. | B. Termars (vertegenwoordigster
Volkstuinenpark Linneaus) |
| 6. | H.J.G. Griffioen |
| 7. | J. Oudejans |
| 8. | B. Oostenrijk |
| 9. | L. Corbijn |
| 10. | S. Huiskamp (Dorpsraad
Driemond) |
| 11. | R. Buts |
| 12. | B. Hogenhout |
| 13. | H. Scholten |
| 14. | B. de Vries |

Bijlage 3: Onderzoek flora en fauna 19 mei 2005

Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit 25 mei 2005