

Aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland door tussenkomst van burgemeester en wethouders van Amsterdam

3653apc06

b.p. Gaasperdam

8 nov. 06

Bij brief van 18 juli 2006 (ontvangen op 20 juli 2006) is aan Uw college ter goedkeuring aangeboden het besluit van de stadsdeelraad Zuidoost d.d. 27 juni 2006, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gaasperdam, bestaande uit kaart, voorschriften en bijzondere bepalingen, als bedoeld in art. 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De genoemde onderdelen gaan vergezeld van een toelichting.

Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben vanaf 15 december 2005 en vanaf 20 juli 2006 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn twee bedenkingen bij uw College ingebracht.

Op grond van het bepaalde in art. 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit het bestemmingsplan ter goedkeuring aan uw College aangeboden.

Conform het bepaalde in artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke ordening dient Uw College uiterlijk 6 maanden na afloop van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, omtrent de goedkeuring te hebben besloten en het besluit aan het stadsdeelbestuur bekend te hebben gemaakt.

Planinhoud

In het onderhavige bestemmingsplan Gaasperdam wordt in de bebouwde delen de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan als een actueel beheerskader voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder de vraag naar woninguitbreiding en tuinuitbreidingen. Aan de noordzijde van de Gaasperplas in de Hoofdgroenstructuur wordt het mogelijk gemaakt een nieuwe horecavoorziening te realiseren op grond van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de zuidzijde van de Gaasperplas wordt in de Hoofdgroenstructuur een horecavoorziening en ruimteverhuur voor recreatieve en/of educatieve doeleinden toegestaan. Het groene karakter van het plangebied blijft voor het overige behouden en kenmerkt zich in de eerste plaats door het recreatiegebied "Gaasperplas" en de daaromheen liggende groenzone. In de tweede plaats wordt het groene karakter in de bebouwde delen doorgezet door de ruime opzet van de woonbuurten en het gebruik van veel openbaar groen tussen de verschillende woonblokken.

Gevoerd overleg

Over het onderhavige bestemmingsplan is ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, overleg gevoerd. De gemaakte opmerkingen zijn op een adequate wijze verwerkt.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn twee bedenkingen bij uw College ingediend en wel door:

1. Vereniging Vrienden van het Gaasperplaspark, namens deze V.D. Falticeanu (voorzitter), drs. K. Gils (secretaris) en F. Vogelzang (bestuurslid) (ingekomen op 14-08-'06);
2. Stichting Wijkoverleg Gaasperdam, namens deze W.M. Ricard (ingekomen op 31-08-'06).

Ontvankelijkheid

Adressanten hebben tijdig een zienswijze bij de stadsdeelraad kenbaar gemaakt en hebben tijdig een bedenking ingediend.

Beantwoording bedenkingen

Hieronder worden de bedenkingen weergegeven, alsmede de beantwoording van het stadsdeelbestuur.

Adressant 1: Vereniging Vrienden van het Gaasperplaspark, namens deze V.D. Falticeanu (voorzitter), drs. K. Gils (secretaris) en F. Vogelzang (bestuurslid)

Algemene reactie op de bedenking van adressanten van het stadsdeelbestuur:

De bedenking van adressanten is inhoudelijk gelijk aan de eerder door adressanten ingediende zienswijze. Adressanten gaan niet in op de reactie die het stadsdeel op hun zienswijze heeft gegeven. De beantwoording van de zienswijze, zoals die is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan, is daarom nog actueel.

Bedenking 1

Adressanten verzoeken de noordelijke plangrens niet te wijzigen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Adressanten hebben daartoe een tekening bijgevoegd. Het gebied van het bestemmingsplan Planetarium (goedgekeurd door GS d.d. 27-9-1994) dient te worden toegevoegd aan het plangebied. Dit komt er volgens adressanten op neer dat de integrale benadering van het gebied gehandhaafd blijft. De oostelijke plangrens moet worden gehandhaafd op de oostelijke oever van de Gaasp.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van adressant is gemotiveerd waarom het niet mogelijk is om de noordelijke plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Gaasperdam ook te hanteren als de noordelijke plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. De plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan liggen meer in noordelijke richting en omvatten onder meer ook het gebied van bestemmingsplan Planetarium. In dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan Gaasperdam is bedoeld als conserverend bestemmingsplan. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden buiten het plangebied van het bestemmingsplan gelaten, hiervoor is een apart bestemmingsplan in de inspraakprocedure gebracht in juli 2004 (bestemmingsplan "Loosdrechtdreef").

De samenhang in de ruimtelijke ordening wordt niet alleen door bestemmingsplannen gewaarborgd maar ook door bijvoorbeeld het structuurplan van Amsterdam en de structuurvisie voor het stadsdeel Zuidoost. Los daarvan biedt het voorliggende bestemmingsplan Gaasperdam naar de mening van het stadsdeel, zeker gezien de grootte ervan, voldoende mogelijkheden om gebieden in samenhang te beschouwen.

Voor het gebied dat aan de oostzijde aansluit op de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan Gaasperdam is onlangs het nieuwe bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan "Gemeenschapspolder" is net als het bestemmingsplan "Gaasperdam" hoofdzakelijk conserverend van aard.

Bedenking 2

Adressanten verzoeken de smalle strook tussen de Rijksweg A9 en de Loosdrechtdreef inclusief talud van de A9 een groene bestemming toe te kennen. Dit zou volgens adressanten het vastgestelde provinciaal beleid, zoals beschreven in het Streekplan Noord-Holland Zuid, goed ondersteunen. Deze bestuurlijke maatregel is volgens adressanten reeds toegepast bij de natuurviaducten.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

De betreffende strook valt buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Gaasperdam, zie de beantwoording bij bedenking 1.

Bedenking 3

Adressanten verzoeken de locatie waar horeca mogelijk is gemaakt aan de noordoever van de Gaasperplas te beperken en de plek te specificeren. De oppervlakte van het gebouw dient bijvoorbeeld maximaal 160 m² te bedragen.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is door middel van de nadere aanduiding "Horeca na wijziging art. 11 WRO toegestaan" aangegeven binnen welk specifiek gebied het dagelijks bestuur bevoegd is om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van nieuwe horeca. In het bijbehorende voorschrift zijn randvoorwaarden aangegeven waaraan de horeca moet voldoen. Alleen "horeca I" is toegestaan. Hieronder vallen een restaurant, café, lunchroom of ijssalon (zie artikel 1 van de voorschriften). Er is in het gebied geen horeca als recht toegestaan. Horeca kan alleen gerealiseerd worden wanneer het bestemmingsplan op dit punt wordt gewijzigd en de daarvoor geldende procedure (met onder meer de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en eventueel beroep bij de rechter in te stellen) is doorlopen. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan dienen in elk geval de volgende regels in acht te worden genomen: Er wordt maximaal één horecavestiging toegestaan en het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 600 m². Het beperken van dit maximum bruto vloeroppervlak tot maximaal 160 wordt overigens niet wenselijk geacht. De locatie maakt gezien de omvang ervan een grotere voorziening mogelijk. Een grotere horecavoorziening is naar de mening van het stadsdeel aanvaardbaar op deze locatie, mede gezien de functie van de Gaasperplas voor heel Amsterdam. De maximum bouwhoogte van het gebouw is 7 meter.

Bedenking 4

Adressanten: "Geen wijziging of uitbreiding van de erffunctie voor de percelen langs de provinciale weg".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Niet toegelicht is wat adressanten precies verstaan onder de "erffunctie". De woningen langs de provinciale weg hebben in de bestaande situatie een erf rondom de woningen. Deze bestaande erven zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van de bestemming "erven". Binnen deze bestemming zijn erven en tuinen toegestaan.

Bedenking 5

Adressanten: "Geen sloop van een dienstwoning en nieuwbouw bij de manege. Geen nieuwbouw met een bouwhoogte van tien meter en een goothoogte van 6 meter toestaan." Alle woonboerderijen langs de provinciale weg hebben volgens adressanten een bouwhoogte van 7 tot 8 meter en een goothoogte van 3 tot 4 meter.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

De manege is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Manege" (Rm). In het bijbehorende voorschrift (zie artikel 25) is bepaald dat de manege en ook maximaal 1 dienstwoning zijn toegestaan. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de maximum goot- en bouwhoogte komen overeen met de bestaande situatie. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt geen vergroting of verplaatsing van gebouwen toegestaan.

Bedenking 6

Adressanten verzoeken geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheid op te nemen aan de zuidoever en de westoever van de Gaasperplas. Deze mogelijkheid is volgens adressanten niet aanwezig in het huidige bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht de functie "zomerrestaurant" niet

toe te voegen in het recreatiegebied. De bouwactiviteiten zijn volgens adressanten zonder enige vergunningaanvraag gepleegd.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Verondersteld wordt dat adressanten refereren aan de in het ontwerpbestemmingsplan toegestane horeca aan de zuidoever van de Gaasperplas (Ballorig) en het tijdelijk zomerrestaurant aan de westzijde van de Gaasperplas. Voor Ballorig is op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan Gaasperdam een bouwvergunning verleend. Deze horecavoorziening past derhalve binnen het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is de horecavoorziening conform de bouwvergunning toegestaan. Het zomerrestaurant aan de westzijde van de Gaasperplas is niet meer opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien het zomerrestaurant een tijdelijke situatie is zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd.

Bedenking 7

Adressanten verzoeken de aanduiding "recreatiegebied" te handhaven met een nadere verfijning, bijvoorbeeld "specificeren voor water etc."

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Het recreatiegebied is naar de mening van het stadsdeel voldoende specifiek bestemd. De gronden die een overwegend recreatief gebruik hebben (zoals de ligweide) hebben de bestemming "Recreatiegebied". Mede naar aanleiding van de opmerking van adressant heeft een heroverweging plaatsgevonden van de gebieden die voor de bestemming "Recreatiegebied" (Rg) in aanmerking komen. Daarbij is vastgesteld dat het opnemen van de bestemming "Recreatiegebied" (Rg) voor enkele gebieden aan de noordzijde van de Gaasperplas gerechtvaardigd is, gezien de nadruk van het recreatieve gebruik ter plaatse. Het water van de Gaasperplas heeft een aparte bestemming, specifiek toegesneden op de Gaasperplas. Gebieden waar de nadruk ligt op een groene inrichting met licht recreatief gebruik hebben de bestemming "Groenvoorzieningen" gekregen. Dit is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Bedenking 8

Het veranderen / naderen aangeven bij de Rjh - jachthaven in Rjhz - jachthaven voor zeilvaart, lijkt adressanten een goede zaak.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Verondersteld wordt dat adressanten het wenselijk achten dat zeilvaart bij de jachthaven in de Gaasperplas mogelijk wordt gemaakt. De jachthaven heeft de bestemming "Jachthaven". Aangezien in de Gaasperplas (uitsluitend) ongemotoriseerde vaartuigen zijn toegestaan behoort zeilvaart tot de mogelijkheden.

Bedenking 9

Adressanten verzoeken terreinen ten noordoosten van de Valburgdreef en de zuid-westoever van de Gaasperplas te bestemmen als "RgG-groenvoorziening in recreatiegebied" in plaats van "G - groenvoorziening".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

De genoemde terreinen hebben een groene inrichting en er is geen sprake van een overwegend recreatief gebruik. Zie ook de beantwoording van het stadsdeelbestuur bij bedenking 7.

Bedenking 10

Het Langbroekpad dient volgens adressanten niet als Verkeersareaal te worden bestemd maar over de volle lengte als "Rgc - recreatiegebied groen".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Zie de beantwoording bij bedenking 9. Het betreffende pad is in de bestaande situatie toegankelijk voor auto's ten behoeve van de ontsluiting van de jachthaven. De bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bedenking 11

De parkeerplaats op de hoek van de Langbroekdreef en het Langbroekpad dient volgens adressanten niet als Verkeersareaal te worden bestemd. Dit moet volgens adressanten "parkeren toegestaan" worden in "RcG".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Gebieden die in de bestaande situatie toegankelijk zijn voor auto's hebben de bestemming "Verkeersareaal" (Va). De genoemde parkeerplaats heeft daarom ook deze bestemming.

Bedenking 12

Adressanten vragen de aanwijzing "voorziening waterkering" tussen de Gaasp en de plas af te slanken c.q. de vorm ervan te herzien.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Verondersteld wordt dat adressanten refereren aan de gronden met de nadere aanduiding "waterkering". De gronden die in de bestaande situatie een belangrijke waterkerende functie hebben, inclusief de veiligheidszones ter weerszijden van de waterkeringen hebben op verzoek van de waterbeheerder (Waternet, voorheen DWR) deze aanduiding gekregen. De nadere aanduiding komt overeen met de door Waternet aangegeven maatvoering. Zie verder de tekst hierover in paragraaf 6.5 (Watertoets) en paragraaf 7.2 (Overleg ex artikel 10 Bro) van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Bedenking 13

Adressanten: "Geen wijziging van recreatiefunctie naar agrarisch gebied. Wel toestaan recreatiegebied agrarisch beheerd. Aanduiding bijvoorbeeld RcA".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Gebieden die in de bestaande situatie een overwegend agrarisch gebruik hebben, zoals weiden voor dieren, hebben de bestemming "Agrarisch gebied" gekregen. Dit laat onverlet dat licht recreatief gebruik (bijvoorbeeld fietspaden) binnen deze gebieden is toegestaan volgens het nieuwe bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de bedenking van adressant is het bij de bestemming "Agrarisch gebied" behorende voorschrift aangepast zodat duidelijk is dat het hier niet gaat om agrarische bedrijfsgebouwen maar om weidelanden. Dit is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Bedenking 14

Adressanten: "Behouden/overnemen/handhaven van de functie recreatiegebied met nadere aanduiding in plaats van functie groen/water in het nieuwe bestemmingsplan."

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Zie de beantwoording bij bedenking 7 en 13. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast.

Bedenking 15

Adressanten: "Geen wijziging van recreatiefunctie naar erffunctie langs de provinciale weg ook niet voor de terreinen tussen de nummers 29 en 22."

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Zie de beantwoording bij bedenking 4. Het perceel ter plaatse van provinciale weg 29 heeft conform de bestaande situatie een bedrijfsbestemming. Tevens is hier een Leerwerkbedrijf toegestaan.

Bedenking 16

Adressanten: "Geen wijziging van functie Recreatiegebied naar B - bedrijven".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Gronden die de bestemming "Bedrijven" (B) hebben gekregen worden in de bestaande situatie ook gebruikt ten behoeve bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt overigens ter plaatse van het perceel Provincialeweg 29 het omzetten van het huidige gebruik ten behoeve van een bedrijf naar een deels recreatieve functie (het leerwerkbedrijf) mogelijk gemaakt.

Bedenking 17

Adressanten: "De voormalige Stelcon - platenweg / pad niet als Va - verkeersareaal bestemmen, wel als toegangpad intekenen".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

De genoemde weg is in de bestaande situatie toegankelijk voor auto's. De bestaande situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bedenking 18

Adressanten: "Geen gebouw +h/rc (? sic) op het terrein van het kinderstrand toestaan."

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Verondersteld wordt dat adressant refereert aan de horecavoorziening aan de zuidzijde van de Gaasperplas waarvoor een bouwvergunning is verleend. Zie daarvoor onze beantwoording bij de bedenkingen van adressant 2.

Bedenking 19

Een algemene opmerking is volgens adressanten dat er tegenstrijdige aanduidingen aanwezig zijn in de voorschriften, toelichting en kaartmateriaal. De arceringen en aanduidingen op de plankaarten leiden tot verwarring. Adressanten noemen als voorbeelden: "de aanduiding bruggen toegestaan is idem bouwgrens; water Vw/gestippeld rietkraag is idem groen G/gestippeld rietkraag, enz".

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

De aanduiding "brug toegestaan" is niet gelijk aan de op de kaart weergegeven bouwgrenzen. De bouwgrenzen zijn dikker en bestaan, in tegenstelling tot de aanduiding "brug toegestaan", telkens uit één lang streepje en twee korte streepjes. Voorts is de aanduiding brug altijd in een kruis gesitueerd. Dit onderscheid is naar de mening van het stadsdeel voldoende duidelijk. Mogelijk refereren adressanten voor wat betreft het water en de rietkraag aan de topografische ondergrond. Mede naar aanleiding van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebrachte zienswijzen zijn de plankaarten op een aantal punten verduidelijkt en aangepast.

Bedenking 20

De door adressanten voorgestelde maatregelen zouden volgens adressanten de intentie van het stadsdeel onderstrepen om een conserverend beleid te voeren. Ten overvloede merken adressanten op dat de natuur op deze plek bijzonder kwetsbaar is, in het bijzonder in het noordoostelijke deel van het plangebied. Het gebied is onderdeel van de EHS / PEHS, dat volgens adressanten goed door het stadsdeel is beschermd met het tot nu toe gevoerde beleid.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Ten opzichte van het nog geldende bestemmingsplan "Gaasperdam" biedt het nieuwe bestemmingsplan een betere bescherming doordat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Hierdoor wordt de natuur in het plangebied naar de mening van het stadsdeel optimaal beschermd.

Adressant 2: Stichting Wijkoverleg Gaasperdam, namens deze W.M. Ricard

Bedenking 1

Adressant vindt het positief dat de wijk een geactualiseerd bestemmingsplan krijgt. Geconstateerd wordt dat het plan naar aanleiding van de opmerkingen die door bewoners zijn gemaakt is bijgesteld. De daarbij ontstane onjuistheden zijn in de definitieve versie grotendeels gecorrigeerd, adressant gaat hier daarom niet nader op in.

Adressant ervoer de onduidelijke gang van zaken rond de ter visie legging en inspraak als minder positief. Adressant beseft dat GS hoogstens de gevolgde procedures aan de wet of provinciale regelgeving kan toetsen maar volgens adressant zou GS adviezen en suggesties kunnen verstrekken voor het lokale uitvoeringsbeleid. Het beleid van het stadsdeel Zuidoost op het gebied van inspraak en informatieverstrekking is volgens adressant vaak onduidelijk en inconsequent. Adressant noemt een hoorzitting van de bezwarencommissie van het stadsdeel i.v.m. het bezwaar tegen de bouwvergunning eerste fase voor de geplande kinderspeelvoorziening annex horeca aan de zuidoever van de Gaasperplas. Tijdens deze informatieavond zou door het stadsdeel zijn aangegeven dat deze voorziening al was opgenomen in het [voor-] ontwerpbestemmingsplan dat in het voorjaar

van 2005 ter inzage is gelegd. Dit is volgens adressant onjuist. De bouwvergunning voor de voorziening is pas na de eerste tervisielegging van het bestemmingsplan verleend.

Adressant geeft aan dat tijdens één van de informatieavonden door een stadsdeelambtenaar is toegezegd dat het bestemmingsplan nooit in vakantieperiodes ter inzage gelegd zou worden. Het ontwerpbestemmingsplan lag echter ter visie tijdens de kerst en het vastgestelde bestemmingsplan tijdens de zomervakantie.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

Het bestemmingsplan is voorbereid volgens de wettelijk bepaalde procedure. De informatievoorziening heeft plaatsgevonden op een wijze die in het stadsdeel gebruikelijk is, onder meer door het organiseren van informatieavonden over het voorontwerpbestemmingsplan, het verzenden van een bewonersbrief m.b.t het voorontwerpbestemmingsplan en het plaatsen van diverse kennisgevingen in de Echo, het Parool en de Staatscourant. In aanvulling hierop is het bestemmingsplan als extra service op internet aangeboden.

Het was voor een ieder mogelijk om zich gedurende de 6 weken van terinzagelegging te verdiepen in het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken. Het feit dat het bestemmingsplan tijdens de kerstperiode ter inzage heeft gelegen doet hier naar het oordeel van het stadsdeel niet aan af, te meer omdat eerste kerstdag en nieuwjaarsdag beide op een zondag vielen.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft gedeeltelijk tijdens de zomervakantie ter inzage gelegen aangezien het plan op 27 juni 2006 is vastgesteld. De wet schrijft voor dat het plan vervolgens binnen 4 weken na vaststelling wordt verzonden aan GS en ter visie wordt gelegd. Aan deze termijn is voldaan. Aangezien het vastgestelde plan eveneens voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen heeft een ieder voldoende gelegenheid gehad om zich in de stukken te verdiepen en desgewenst een bedenking in te dienen.

De informatieavond over de door adressant genoemde bouwvergunning maakt geen onderdeel uit van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan. Zoals adressant aangeeft is de locatie met horeca en een kinderspeelvoorziening pas opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, dat in het najaar van 2005 en het voorjaar van 2006 ter inzage is gelegd. De voorziening was niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan omdat er op dat moment nog geen bouwvergunning was verleend. Wel werd in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan melding gemaakt van de mogelijke nieuwe horecavestiging bij de Gaasperplas.

Bedenking 2

Het bestemmingsplan bevat volgens adressant een aantal onduidelijkheden. Ook zijn volgens adressant bij sommige onderdelen keuzes gemaakt die niet verenigbaar zijn met bestaand beleid.

Adressant noemt als voorbeelden:

- a. de PEHS wordt niet genoemd bij de beschrijving van de bestaande situatie van het Gaasperpark maar wel bij de Gaasperzoom. De omschrijving van de loop van de PEHS is onnauwkeurig.
- b. Hoewel bij de bestemmingen "Recreatiegebied" en "Agrarisch gebied" in de toelichting wordt genoemd dat alleen bestaande bebouwing is toegestaan doet dit geen recht aan de natuurfunctie.
- c. door bebouwing op te nemen waarvoor op grond van het geldende bestemmingsplan al een vergunning is verleend begeeft het stadsdeel zich op drijfzand. Adressant refereert aan de horecavoorziening aan de zuidzijde van de Gaasperplas. Bovendien gaat het volgens adressant in de bouwvergunning niet om een horecavoorziening maar om een kinderspeelparadijs met een horecavoorziening. De horeca zou hierin een ondersteunende functie hebben. Daarnaast is nog sprake van "zalenverhuur".
- d. Adressant bestrijdt dat het geldende bestemmingsplan ruimte biedt voor de bovengenoemde functie. Adressant acht de voorziening een onzekere factor zolang de rechter zich nog niet definitief heeft uitgesproken over de vergunning. Volgens adressant is het onjuist dat een overheid altijd een bouwvergunning moet verlenen als het "past". Aan een kleinschalig horeca aanbod is volgens adressant behoefte. Adressant heeft echter bezwaar tegen de grootschaligheid van de kinderspeelgelegenheid annex horeca om de volgende redenen:
 - de vergunning past niet binnen het ten tijde van de vergunningverlening geldende bestemmingsplan (Gaasperdam, 1977);
 - het gebouw past niet in de omgeving;
 - de beschikbare ruimte op de ligweide wordt aanzienlijk kleiner;

- de veiligheid van zowel de bezoekers als recreanten is niet of onvoldoende duidelijk geregeld. Zo worden de door adressant noodzakelijk geachte aanpassingen aan toegangswegen niet doorgevoerd, is er geen ontruimingsplan.
 - er is geen mogelijkheid geweest voor bewoners om zich uit te spreken;
 - de parkeeroverlast, geurhinder en luchtverontreiniging zullen toenemen als gevolg van het grote aantal bezoekers.
- e. volgens adressant is de ligging van de bovengenoemde horecavoorziening in het bestemmingsplan anders dan in de door de ondernemer ingediende bouwaanvraag. Ook de toegangsweg is anders ingetekend.
- f. er staan enkele "onduidelijke elementen" op de plankaart, ook de bestaande kiosk is nog aanwezig. Hierdoor neemt het oppervlak voor horeca toe.
- g. op de plankaart staat de horecavoorziening met een hoogte van 8 meter aangegeven terwijl de hoogte volgens de vergunning 9,7 meter zou zijn.
- h. adressant constateert dat in de toelichting onder "zalenverhuur" commerciële activiteiten en grootschaligheid worden verstaan. De aard en omvang van de aan de zuidzijde van de Gaasperplas toegestane zalenverhuur is volgens adressant onduidelijk, evenals de mogelijkheden van controle op gebruik en handhaving van o.a. openbare orde.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur

- Ad a. In de toelichting is onder meer een afbeelding van de PEHS opgenomen waarbij wordt verwezen naar het provinciaal beleid waarin de PEHS is opgenomen. Daardoor is naar de mening van het stadsdeel voldoende duidelijk welke gebieden onderdeel uitmaken van de PEHS.
- Ad b. In de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Recreatiegebied" wordt de bestaande bebouwing en de bebouwing waarvoor al een bouwvergunning is verleend vastgelegd. Het binnen deze bestemmingen toegestane gebruik komt overeen met de bestaande situatie en betreft onder meer gebruiksvormen als dierenweiden, groenvoorzieningen en ligweiden. Dit sluit goed aan op het beleid inzake de hoofdgroenstructuur en doet recht aan de natuurfunctie van het gebied.
- Ad c. t/m e. In het bestemmingsplan is de horecavoorziening/kinderspeelvoorziening conform de verleende bouwvergunning toegestaan, met dien verstande dat de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte iets lager is dan voorzien in de bouwvergunning (zie de beantwoording bij ad. g). Het bouwvlak op de plankaart van het bestemmingsplan komt overeen met de situatietekening uit de bouwvergunning. Wel is het toegestane gebruik in de bouwvergunning gedetailleerder geregeld dan in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft immers een ander doel dan de bouwvergunning. In het bestemmingsplan is weergegeven welk gebruik voor de komende 10 jaar aanvaardbaar wordt geacht, rekening houdend met geldende planologische rechten. De bouwvergunning heeft betrekking op een specifieke situatie. De locatie heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "recreatiegebied". Het op de kaart weergegeven bouwvlak geeft de maximum bebouwingscontour weer. Door middel van een nadere aanduiding zijn tevens "horeca I en II en ruimteverhuur voor educatieve en recreatieve doeleinden" toegestaan. Doordat het bestemmingsplan de ontsluiting ter plaatse niet vastlegt zijn diverse oplossingen voor bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de locatie voor nood- en hulpdiensten mogelijk. Dit sluit naar de mening van het stadsdeel goed aan op de verleende bouwvergunning. De door adressant aangehaalde tekst over "zalenverhuur" in de toelichting heeft geen betrekking op de locatie ten zuiden van de Gaasperplas. De tekst is bedoeld om het onderscheid tussen incidenteel zalenverhuur in een "maatschappelijke voorziening" (zoals een buurtcentrum) en structureel zalenverhuur (zoals een congrescentrum) aan te geven. In de locatie ten zuiden van de Gaasperplas is, conform de verleende bouwvergunning, slechts "ruimteverhuur ten behoeve van educatieve en recreatieve doeleinden" toegestaan. Hiermee wordt de kinderspeelvoorziening mogelijk gemaakt. Mede gezien het feit dat een verzoek om schorsing van de bouwvergunning 1e fase is afgewezen is het standhouden van de bouwvergunning naar de mening van het stadsdeel voldoende zeker. De horeca/kinderspeelvoorziening is daarom terecht opgenomen in het bestemmingsplan. Het is voor de gemeente, in dit geval het stadsdeel, op grond van artikel 44 van de Woningwet verplicht om een bouwvergunning af te geven wanneer aan de wettelijke voorwaarden is

voldaan. Anders dan adressant aangeeft was het stadsdeel dus verplicht om de vergunning af te geven.

De bezwaren die adressant heeft tegen de bouwvergunning hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan en kunnen daarom niet bij de behandeling van dit bestemmingsplan worden betrokken.

- Ad f. Verondersteld wordt dat adressant met de kiosk en “overige elementen” de bestaande gebouwtjes aan de zuidzijde van de Gaasperplas bedoelt. De kiosk is een horeca-annex toiletvoorziening, deze is conform de bestaande situatie ingetekend. Anders dan adressant aangeeft heeft dit dus niet als gevolg dat de horeca in het plangebied toeneemt. Het stadsdeel heeft geen bezwaar tegen handhaving van de bestaande kleine horeca-annex toiletvoorziening naast de nieuwe horecavoorziening. Hierdoor is er sprake van een gevarieerd aanbod aan horeca. Vooralnog zijn geen nieuwe initiatieven voor dit gebouw bekend.
- Ad g. De maximum bouwhoogte is volgens het bestemmingsplan 8 meter (gemeten vanaf het omliggende afgewerkte maaiveld). In de bouwvergunning is een maximum bouwhoogte circa 9,7 meter vanaf het maaiveld opgenomen. Deze hoogte wordt overigens alleen bereikt bij de “nok” van het te realiseren gebouw, de bouwhoogte van het grootste gedeelte van het gebouw ligt tussen de 7 en de 8 meter. Het dagelijks bestuur is bevoegd om vrijstelling te verlenen zodat de bouwhoogte met maximaal 1 meter wordt verhoogd (tot 9 meter). Adressant constateert terecht dat de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan iets lager is dan de bouwhoogte die is opgenomen in de bouwvergunning. Dit is echter niet relevant voor de reeds verleende bouwvergunning omdat die op grond van het geldende bestemmingsplan Gaasperdam van 1977 is verleend.
- Ad h. Zie de beantwoording hierboven.

Oordeel Commissie

In het structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid 2003” wordt de bebouwing in het plangebied aangewezen als gemengd stedelijk woon-werkgebied. Hieronder wordt verstaan dat de woonfunctie domineert, menging met kleinschalige functies is aanwezig of moet worden nagestreefd. De metrolijn Amsterdam CS-Gein en de metrolijn Amsterdam CS-Gaasperplas worden in het structuurplan getypeerd als onderdeel van het spoornet. De Langbroekdreef en Meerkerkdraaf zijn aangewezen als ‘mogelijk Hoofdnet Auto’.

In het structuurplan is de groene zoom rond Gaasperdam aangegeven als natuurgebied in de Hoofdgroenstructuur. Aan de oost- en zuidzijde van de Gaasperplas loopt een ecologische verbindingzone. De Hollandsche Kade is voor het plangebied van cultuurhistorisch belang en verbindt de Gaasperzoom met De Hoge Dijk. Het Gaasperpark maakt eveneens onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. Het groen ten westen van de Langbroekdreef is in het structuurplan aangegeven als “groen buiten de Hoofdgroenstructuur”. De Gaasperplas is aangegeven als deel van de Hoofdwaterstructuur. Enkele waterlopen binnen de bebouwde kom maken tevens onderdeel uit van de Hoofdwaterstructuur. Een recreatieve Hoofd Fietsroute loopt tussen de Gaasperdam en de gemeentegrens en direct ten noorden van de bebouwing van Gaasperdam. De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) geeft een negatief advies aangaande de bebouwing in de Hoofdgroenstructuur aan de noord- en zuidzijde van de Gaasperplas.

Het onderhavige bestemmingsplan Gaasperdam heeft ten aanzien van de bestaande bebouwing een conserverend karakter. Het plangebied kenmerkt zich door concentratie van functies onder meer in wonen, winkels, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Wel maakt het bestemmingsplan woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen mogelijk en ontwikkelingen langs de dreven die geschikt zijn om als economische ontwikkelingsassen te dienen.

Voorts is het mogelijk kleinschalige economische activiteiten in de woonomgeving te ontplooiën, met name in plinruimten onder de flats en woon-werkwoningen.

De gebieden waar de nadruk ligt op de groen- en natuurfunctie zijn in het bestemmingsplan aangegeven met de bestemming “Groenvoorzieningen”. Alleen de bestaande bebouwing is toegestaan, geen nieuwe bebouwing is mogelijk in deze bestemming. In de bestemming “Recreatiegebied”(Rg) is aan de zuidzijde van de Gaasperplas Horeca I en II toegestaan met ruimteverhuur voor recreatieve en/of educatieve doeleinden en aan de noordzijde van het Gaasperplas wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid Horeca I mogelijk gemaakt. De

waterlopen in het plangebied zijn bestemd als "Water"(Vw). Het dempen van oppervlaktewater en het gebruiken van gronden als ligplaats voor onder meer woonboten, pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen zijn als verboden gebruik aangemerkt met uitzondering van de gronden met de nadere aanduiding 'aanlegsteigers voor pleziervaartuigen toegestaan'.

Het bestemmingsplan is ten aanzien van de mogelijke bebouwing in de bestemming Recreatiegebied (Rg) aan de noordzijde en zuidzijde van de Gaasperplas in strijd met de Hoofdgroenstructuur. Voor het overige is het bestemmingsplan in overeenstemming met het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid 2003". De Commissie stemt in met de doelstellingen van het bestemmingsplan met uitzondering van de voorgestelde bebouwing in de Hoofdgroenstructuur.

Ten aanzien van de **ingebrachte bedenkingen** overweegt de Commissie als volgt.

De Commissie kan in zijn algemeenheid met de reactie van het stadsdeelbestuur op de bedenkingen instemmen met uitzondering van de beantwoording van het stadsdeel op de bedenking 3, 6 en 18 van adressant onder 1 en de beantwoording van de bedenking 2 c t/m e van adressant onder 2.

Ten aanzien van de bedenking 3 van adressant genoemd onder 1 het bezwaar dat een grote horecavoorziening mogelijk wordt gemaakt aan de noordoever van de Gaasperplas, wil de Commissie het volgende opmerken.

Het stadsdeel is van mening dat de locatie gezien de omvang ervan een grotere voorziening mogelijk maakt, mede gezien de functie van de Gaasperplas voor heel Amsterdam.

De commissie stelt vast dat in artikel 22 lid 4 op grond van een wijzigingsbevoegdheid art. 11 WRO een horecavoorziening wordt mogelijk gemaakt tot een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m². Hiermee maakt het stadsdeel bebouwing mogelijk in de Hoofdgroenstructuur van het structuurplan waarvoor tevens een aanvullend toetsingskader geldt "De Hoofdgroenstructuur geordend".

Het gebied ten noorden en oosten van de Gaasperplas wordt getypeerd als "traditionele parken natuurlijk". Deze parken mogen niet opgevuld worden met verspreide en dominante bebouwing in omvang of hoogte. Het aantal voorzieningen dient beperkt, kleinschalig en ondersteunend te blijven. De voorgestelde voorziening voldoet niet aan deze criteria van het toetsingskader.

Het Gaasperpark trekt voornamelijk bezoekers uit het stadsdeel. Het park heeft als zodanig geen functie voor de hele stad Amsterdam. In het gebied rondom de Gaasperplas zijn ondermeer een jachthaven, een recreatie strand en een camping gevestigd. Daarbij is tevens ondersteunende horeca gevestigd. De Commissie conformeert zich aan het advies van de TAC en acht de wijzigingsbevoegdheid in strijd met het geldende toetsingskader van de Hoofdgroenstructuur. De Commissie stelt daarom uw college voor artikel 22 lid 4 met de overeenkomstige aanduiding op de plankaart van goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van adressant genoemd onder 1 bedenking 6 en 18 en adressant genoemd onder 2 bedenking 2 c t/m e betreffende de bebouwing aan de zuidzijde van de Gaasperplas, wil de Commissie het volgende opmerken.

Adressanten verzoeken geen uitbreiding van de bebouwingmogelijkheid op te nemen aan de zuidoever van de Gaasperplas. Deze mogelijkheid is volgens adressanten niet aanwezig in het huidige bestemmingsplan. Bovendien gaat het volgens adressant in de bouwvergunning niet om een horecavoorziening maar om een kinderspeelparadijs met een horecavoorziening. Het stadsdeel heeft voor de kinderspeelvoorziening/horecavoorziening op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan Gaasperdam (onherroepelijk 11 mei 1982) een bouwvergunning verleend.

De Commissie constateert dat de aanduiding +h/rv 'horeca I en II en ruimte verhuur toegestaan' op de plankaart blad 6 de omvang heeft van ca. 1723,50 m² met een toegestane hoogte van 8 meter. Een totaal van ca. 3500 m² is hier dus mogelijk.

De bebouwing wordt toegestaan in de Hoofdgroenstructuur van het structuurplan waarvoor tevens een aanvullend toetsingskader geldt "De Hoofdgroenstructuur geordend". Het gebied ten zuiden van de Gaasperplas valt in het toetsingskader onder het groentype "natuurpark".

Het aantal voorzieningen dient in het groentype "natuurpark" beperkt, zeer kleinschalig en groenondersteunend te blijven. Het natuurgebied moet zorgvuldig worden beheerd zodat het niet verwaarloosd gaat ogen. De voorgestelde bebouwing is niet wenselijk vanwege de enorme omvang en ruimteverhuur voor recreatieve en/of educatieve doeleinden (een gebouwd kinderspeelparadijs) is niet groenondersteunend. Het stadsdeel heeft verzuimd tijdig een nieuw bestemmingsplan op te stellen of een voorbereidingsbesluit te nemen om deze ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. De

commissie kan zich vinden in het advies van de TAC en stelt uw college voor artikel 22 lid 1 onder g en de overeenkomstige aanduiding op de plankaart van goedkeuring te onthouden.

Conclusie

Gezien het voorgaande adviseert de Commissie u:

de indieners genoemd onder 1 en 2 mede te delen, dat dezen in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen en dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring van artikel 22 lid 1 onder g en het schrappen van de aanduiding +h/rv 'horeca I en II en ruimte verhuur toegestaan' op de plankaart blad 6 en artikel 22 lid 4 en het schrappen van de aanduiding 'horeca na wijziging art. 11 WRO toegestaan' op de plankaart blad 2 en blad 5; goedkeuring te hechten aan het besluit van de stadsdeelraad Amsterdam Zuidoost van 27 juni 2006 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gaasperdam met uitzondering van artikel 22 lid 1 onder g en het schrappen van de aanduiding +h/rv 'horeca I en II en ruimte verhuur toegestaan' op de plankaart blad 6 en artikel 22 lid 4 en het schrappen van de aanduiding 'horeca na wijziging art. 11 WRO toegestaan' op de plankaart blad 2 en blad 5.

Namens de Amsterdamse Planologische Commissie,
de secretaris,

mr. R de Meijere