

BESTEMMINGSPLAN GEERDINKHOF

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	Woningen	3
2.2	Parkeren	6
2.3	Tuinen	8
2.4	Openbare ruimten	9
3.	Plankader	11
3.1	Geldend bestemmingsplan	11
3.2	Rijks- en provinciaal beleid	13
3.3	Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"	14
3.4	Stadsdeelbeleid	15
3.5	Stand van zaken ruimtelijke plannen in de omgeving	16

Deel 2 (Uitwerking)

4.	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	18
4.1	Opbouw van het bestemmingsplan	18
4.2	Opbouw voorschriften	18
4.3	Structuur artikelen	18
4.4	Toelichting per artikel	18

Deel 3 (Randvoorwaarden)

5.	Verkeer en parkeren	22
5.1	Autoverkeer	22
5.2	Parkeren	22
5.3	Langzaam verkeer	22
5.4	Openbaar vervoer	22
6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Bodem	23
6.2	Geluid	23
6.3	Veiligheid en technische aspecten / kabels en leidingen	23
6.4	Watertoets	24
6.5	Flora en fauna	24
6.6	Monumenten en archeologie	25
6.7	Luchtkwaliteit	25
6.8	Luchthaven Schiphol	26
6.9	Milieu-effectrapportage	26
6.10	Financiële aspecten	27
7.	Overleg	28
7.1	Maatschappelijk overleg en inspraak	28
7.2	Overleg ex artikel 10 Bro	42

Bijlagen

1.	Relevante delen onderzoek flora en fauna (juli 2004)
2.	Verslag inspraakavond 27-10-'04
3.	Onderzoek luchtkwaliteit 25 mei 2005

1. Inleiding

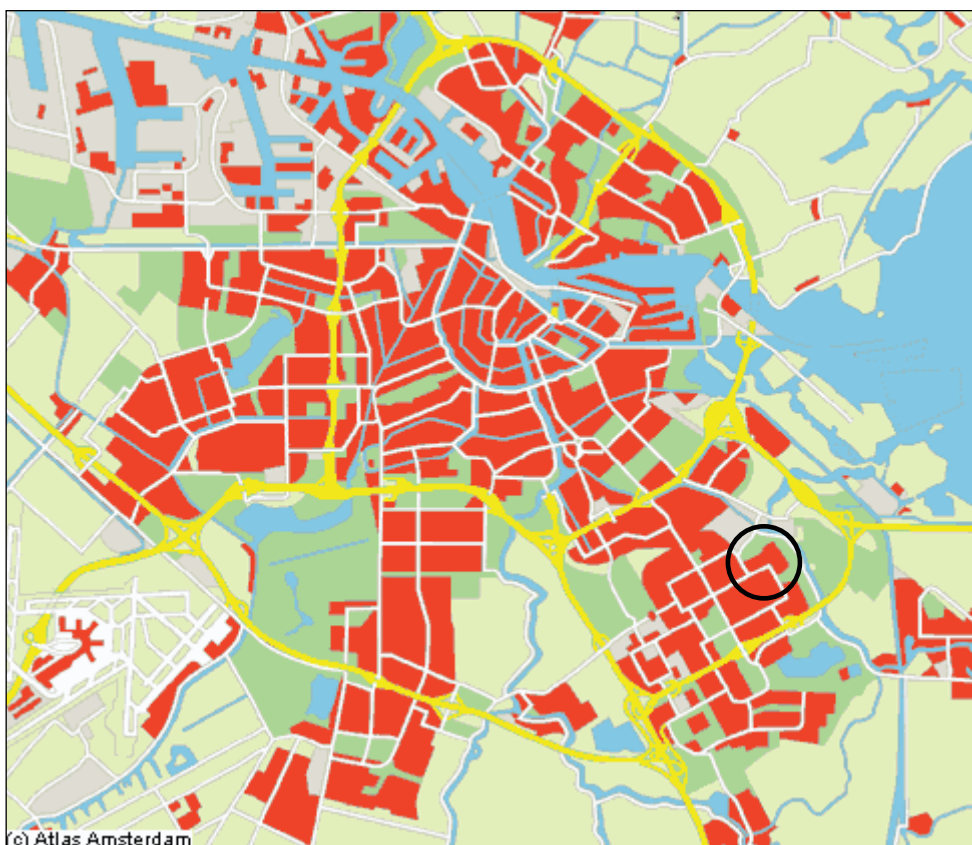
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

De aanleiding tot dit bestemmingsplan is de ouderdom van het geldende bestemmingsplan, dat in 1976 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-holland is goedgekeurd.

Het bestemmingsplan Geerdinkhof heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen en moet daarnaast dienen als een actueel beheerskader voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder de vraag naar woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

De Geerdinkhof ligt aan de noordkant van het stadsdeel Zuidoost. Het gebied bestaat uit laagbouwoningen met plat dak. De laagbouwoningen zijn in de jaren 70 van de vorige eeuw gerealiseerd. De ontsluiting van de buurt is kenmerkend voor een buurt uit deze periode: Geerdinkhof is autoluw ingericht, ontsluiting van auto's geschiedt via niet doorgaande 30 km/u wegen. Er zijn zo min mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Het gebied is uitstekend per openbaar vervoer (de metrolijn 53) en fiets (enkele vrij liggende hoofdfietsroutes) te bereiken. Het gebied heeft door het vele openbaar groen en de vele tuinen een groen en natuurlijk karakter. Direct ten noorden en oosten van de Geerdinkhof wordt aangesloten op enkele groen-/natuurgebieden.



Afbeelding: ligging plangebied in groter verband

1.3 Plangrenzen

Het plan omvat het gebied "Geerdinkhof", dat is gelegen aan de noordkant van het stadsdeel. De plangrenzen zijn weergegeven op de onderstaande afbeelding. De keuze voor de plangrenzen van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de wens om voor alle bestaande en te behouden woongebieden een actueel bestemmingsplan op te stellen. Geerdinkhof is één van die gebieden.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan Geerdinkhof

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 Geerdinkhof beschreven, wordt aangegeven welke ontwikkelingen en knelpunten in het gebied spelen en welke beleidsdoelstellingen het stadsdeel hiervoor voor ogen heeft. In hoofdstuk 3 worden deze beleidsdoelstellingen getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de gemeente en het stadsdeel.

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

2. Ruimtelijke structuur en beleid in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Geerdinkhof heeft als doel een actueel beheerskader te bieden voor het gebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan een actueel toetsingskader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, waarvan de belangrijkste ontwikkelingen woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen betreffen. Hieronder wordt dit uiteengezet aan de hand van de thema's "woningen", "parkeren", "tuinen" en "openbare ruimten". Per thema wordt de bestaande situatie beschreven en welke beheersaspecten en eventuele nieuwe ontwikkelingen spelen en hoe hiermee rekening is gehouden in dit bestemmingsplan.

2.1 Woningen

Bestaande situatie

Het gebied bestaat uit laagbouwoningen. Deze woningen zijn (in oorspronkelijke vorm) voor het grootste deel 6 meter hoog. De woningen aan de noordwest kant van het plangebied zijn (deels) 9 meter hoog. Een deel van de woningen in het midden van het plangebied is slechts 3 meter hoog. De woningen zijn alle gerealiseerd met een plat dak.

Veel woningen hebben een (originele) uitbouw met een bouwhoogte van 3 meter. Deze worden deels gebruikt voor parkeren (zie ook paragraaf 2.2).



Afbeelding: woning 6m met originele garage



Afbeelding: woning bestaande uit één bouwlaag



Afbeelding: woning met dakopbouw, op ca. 2 meter vanaf de gevel (deelgebied 3)

In de bestaande situatie is op een aantal woningen die oorspronkelijk zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van 6 meter, een dakopbouw gerealiseerd. Doorgaans ligt een dakopbouw circa 2 meter vanaf de voor- of de achtergevel. Dakopbouwen komen niet voor op woningen die oorspronkelijk zijn gerealiseerd met een hoogte van 9 meter of 3 meter.

Beleidsdoelstellingen m.b.t. woninguitbreidingen

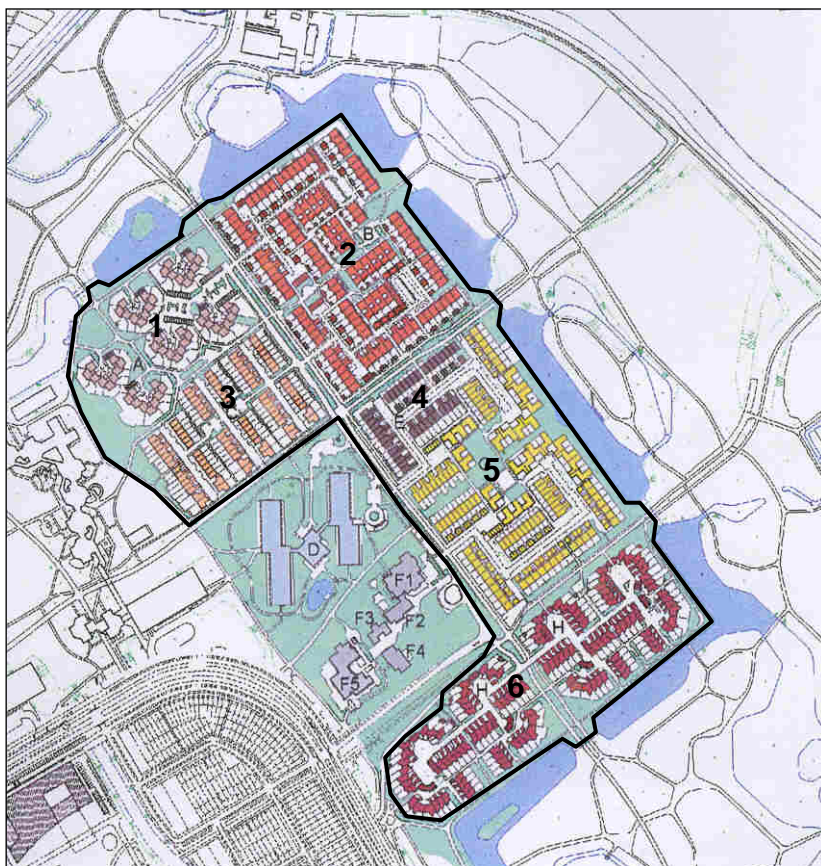
Uitgangspunt voor het gebied is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd, waarbij wel enige ruimte wordt geboden voor vergroting van het woonoppervlak door middel van dakopbouwen en uitbouwen in tuinen. Deze uitbreidingsruimte moet worden begrensd om ervoor te zorgen dat het groene en open karakter van het gebied niet verloren gaat. Reeds gerealiseerde woninguitbreidingen worden positief bestemd. De aanvaardbaarheid van nieuwe woninguitbreidingen is afhankelijk van de impact

hiervan op het stedenbouwkundige karakter van het gebied, de gevolgen voor bezonning van de belendende panden en tuinen en het uitzicht. Daar waar woninguitbreidingen gezien het bovenstaande aanvaardbaar zijn, wordt getracht de karakteristieke stedenbouwkundige eenheid van het gebied zoveel mogelijk te waarborgen. Eventuele nieuwe woninguitbreidingen dienen hier qua maatvoering en situering op aan te sluiten zodat de stedenbouwkundige eenheid van het gebied behouden blijft.

Voor dakopbouwen geldt in het bijzonder dat deze een grote impact hebben op de omgeving, onder meer qua bezonning, uitzicht, privacy en stedenbouwkundige uitstraling. Om deze reden is in dit bestemmingsplan geïnventariseerd of en waar dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Als algemeen uitgangspunt geldt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op woningen met een hoogte van maximaal 6 meter, aangezien Geerdinkhof een laagbouwwijk is, en nergens woningen met een hoogte van meer dan 9 meter voorkomen. Om stedenbouwkundige redenen en om eventuele nadelige gevolgen van de dakopbouwen voor bezonning te minimaliseren, dient overal een minimum afstand van 2 meter van de dakopbouw tot aan de voor- of achtergevel in acht te worden genomen.

In algemene zin geldt dat dakopbouwen alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een maatschappelijke vraag. In de bestaande situatie zijn alleen dakopbouwen gerealiseerd op de (oorspronkelijk) 6 meter hoge woningen. Dakopbouwen op 3 meter hoge woningen komen niet voor. Tijdens de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan is niet gebleken dat er een vraag is naar dakopbouwen op de 3 meter hoge woningen. Ook zijn in dit kader geen bouwaanvragen ontvangen. Los van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid ervan, mag worden aangenomen dat er geen maatschappelijke vraag is om de 3 meter hoge woningen te verhogen met een dakopbouw.

Binnen het gebied Geerdinkhof is onderscheid te maken in diverse deelgebieden met elk een verschillende stedenbouwkundige opzet. In de navolgende tekst wordt per deelgebied aangegeven of en tot welke omvang dakopbouwen mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan.



Afbeelding: deelgebieden Geerdinkhof (uit: Welstandsnota stadsdeel Zuidoost, 29 juni 2004)

Deelgebied 1 (woningen van V. Gooi en V. Stigt).

De woningen in deelgebied 1 zijn origineel met een bouwhoogte van 9 meter gerealiseerd. Het plaatsen van dakopbouwen is hier niet aan de orde, aangezien Geerdinkhof een laagbouwwijk moet blijven.

Deelgebied 2 (Woningen van Zandstra).

In dit deelgebied is de verkaveling complex van opzet. Woningen zijn hier zowel in noord-zuid als in oost-west richting verkaveld, en de 6 meter hoge woningen worden afgewisseld met circa 3 meter hoge patiowoningen. Door deze zeer lage bouwhoogte was het mogelijk om de woningen in een hoge dichtheid te realiseren, waarbij een onderlinge afstand tussen blokken van enkele meters geen uitzondering is. Het realiseren van dakopbouwen gaat hier ten koste van de privacy ter plaatse van de patio's. Gezien het privé karakter van de patio's wordt dit als niet wenselijk gezien. Dakopbouwen zijn daarom niet wenselijk op en nabij de patiowoningen.

Dakopbouwen aan de randen van dit deelgebied zijn in beginsel aanvaardbaar gezien de onderlinge afstanden tussen de woningen.

Deelgebied 3 (woningen van Loerakker/Rijnboutt/Ruijsenaars)

Deze woningen zijn alle in noord-zuidrichting verkaveld. De woningen zijn volgens het originele ontwerp met een bouwhoogte van 6 meter gerealiseerd, waarbij op de "koppen" van deze blokken volgens het originele ontwerp al is uitgegaan van een bouwhoogte van 9 meter.

Door de strookverkaveling van deze woningen in noord-zuidrichting en de situering ten opzichte van de tuinen zijn de gevolgen van dakopbouwen voor bezonning van omliggende woningen en tuinen hier beperkt. Ook de gevolgen van dakopbouwen voor het uitzicht zijn hierdoor relatief klein. Het realiseren van nieuwe dakopbouwen, aansluitend op de reeds gerealiseerde dakopbouwen, wordt daarom ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

In het gebied zijn in het verleden al meerdere dakopbouwen gerealiseerd. Deze reeds gerealiseerde dakopbouwen zijn maatgevend voor het stedenbouwkundige beeld. Voorwaarde is daarom dat aangesloten moet worden op de reeds gerealiseerde dakopbouwen.



Afbeelding: bestaande dakopbouwen in deelgebied 3, gerealiseerd in dezelfde stijl

Deelgebied 4 (woningen van Roelof Zeeman)

Dit deelgebied bestaat uit twee blokken met woningen die grenzend en evenwijdig aan het fietspad zijn gesitueerd (Geerdinkhof 263A-266 en 296-311) en een daar achter gelegen blok (Geerdinkhof 267-272). Dakopbouwen zijn in dit deelgebied, gezien de onderlinge afstanden, in beginsel aanvaardbaar.

Deelgebied 5 (woningen van F.J.E. De Keukeleire BV).

Dit gebied bestaat uit 3 meter hoge woningen en 6 meter hoge woningen. De verkaveling van de woningen is complex van opzet, waarbij sprake is van afwisseling in onderlinge afstanden, noord-zuid en oost-west verkaveling en verschillende bouwhoogte. Door de lage bouwhoogte kon in relatief

hoge dichtheden worden gebouwd. De afstand vanaf de voorgevel van de woningen Geerdinkhof 257-258 tot aan het blok Geerdinkhof 247-256 is bijvoorbeeld slechts 4 meter. Het realiseren van dakopbouwen op de 3 meter hoge woningen zou afbreuk doen aan het open karakter van het gebied, en wordt daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt als niet wenselijk gezien.

De woningen met een bouwhoogte van 3 meter zijn geschikt voor ouderen omdat er geen verdiepingen / trappen zijn. Verondersteld wordt dat voor deze woningen geen maatschappelijke vraag bestaat om dakopbouwen te realiseren (zie de tekst hierover op pag. 4).

Voor de overige woningen worden dakopbouwen in beginsel aanvaardbaar geacht, mits met de situering rekening wordt gehouden met onder meer de bezonning van de belendende achtertuinen en woningen. Op de plankaart is daarom op een aantal plaatsen een extra terugligging van 2 meter voorgeschreven.

Deelgebied 6 (woningen van V. Stigt).

De woningen binnen dit deelgebied zijn alle 6 meter hoog. De woningen zijn in een hoge dichtheid gerealiseerd. De verkaveling is complex doordat de woningen telkens ten opzichte van elkaar zijn gedraaid. De aanvaardbaarheid van dakopbouwen verschilt hier daarom per woning, onder meer omdat de gevolgen voor de bezonning sterk verschillen per geval. Voor dit deelgebied kan derhalve geen algemene regel per blok worden opgesteld.

De hoofdregel voor dit deelgebied is dat dakopbouwen, gezien de complexe verkaveling en gezien de hoge dichtheden, niet zijn toegestaan. De reeds bestaande en/of vergunde dakopbouwen zijn als afwijking toegestaan en op de plankaart aangegeven. Aanvragen voor nieuwe dakopbouwen worden per geval te worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid en eventueel door middel van een vrijstelling ex art. 19 WRO vergund. Hierbij zijn naast de bovengenoemde algemene uitgangspunten voor wat betreft onder meer de bezonning, stedenbouwkundige eenheid, privacy en uitzicht ook de exacte situering en omvang van de dakopbouw van belang.

Vertaling beleidsdoelstellingen in het bestemmingsplan

De bestaande woningen worden conserverend vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van de bestemming "Woningen" (W). De bovengenoemde uitgangspunten voor het toestaan van dakopbouwen zijn op de plankaart vertaald. Daar waar dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, is door middel van een nadere aanduiding op de plankaart exact aangegeven waar en tot welke omvang dakopbouwen zijn toegestaan.

Alle reeds gerealiseerde (vergunningsplichtige) aan- en uitbouwen en bergingen zijn toegestaan. De bestaande aan- en uitbouwen zijn toegestaan doordat deze binnen de bestemming "Woningen" (W) op de plankaart zijn weergegeven. Aan-/uitbouwen die worden gebruikt voor parkeren zijn overigens met de bestemming "Autoboxen" (Wb) opgenomen (zie paragraaf 2.2). De bestaande bergingen zijn door middel van een nadere aanduiding (arcering) op de plankaart toegestaan.

Nieuwe aan- of uitbouwen of bergingen die vergunningsvrij zijn kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld en zijn daarom toegestaan. In aanvulling daarop zijn aan- en uitbouwen in dit bestemmingsplan als recht toegestaan mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Randvoorwaarde is onder meer dat de aan- of uitbouw een maximum diepte heeft van 3 meter, gemeten vanaf de originele gevel van de woning. De bouwhoogte is maximaal 3 meter. In totaal mag niet meer dan 50% van de tuin worden bebouwd.

2.2 *Parkeren*

Bestaande situatie

Parkeren vindt voor een deel in de openbare ruimte plaats, en voor een deel in tuinen (opritten) en in gebouwde parkeervoorzieningen.

Op een aantal locaties in het plangebied zijn geclusterde parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Voor het overige wordt geparkeerd langs de voor auto's toegankelijke straten. In de openbare ruimte zijn in totaal 210 parkeerplaatsen aanwezig.

Een groot aantal woningen is uitgerust met een (originele) uitbouw of losstaand bijgebouw ten behoeve van een parkeergarage. Het gaat hier bijvoorbeeld om de panden aan de Geerdinkhof nr 263-266. In de erfpachtcontracten voor dit gebied is eveneens uitgegaan van het gebruik van deze

garages ten behoeve van het parkeren. In een enkel geval is de parkeergarage desondanks verbouwd tot onderdeel van de woning. Dit is onder meer het geval bij de woning Geerdinkhof 264A. Ook is een garage verbouwd tot een tandheelkundige praktijk. Voorts zijn op enkele locaties in de wijk autoboxen gerealiseerd. In totaal zijn 467 gebouwde (privé) parkeerplaatsen aanwezig. In sommige gevallen zijn deze niet als zodanig in gebruik.



Parkeren in “tuinen” komt onder meer voor bij de woningen aan Geerdinkhof 414-418. In deze tuinen is aan de straatzijde een berging gerealiseerd, telkens in clusters van twee. Tussen deze bergingen zijn opritten gerealiseerd die worden gebruikt voor het parkeren. In totaal zijn 81 (privé) parkeerplaatsen in tuinen aanwezig.

Afbeelding: parkeren in tuinen

Het totaal aantal openbare en privé parkeerplaatsen gezamenlijk bedraagt 758. Het aantal woningen in Geerdinkhof bedraagt 522. Gezien het bestaande aantal parkeerplaatsen zijn er 1,45 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Hoewel het bestaande aantal parkeerplaatsen per woning voldoende lijkt, is het mogelijk dat desondanks knelpunten kunnen ontstaan doordat er, bijvoorbeeld doordat niet alle gebouwde parkeervoorzieningen benut worden, te weinig beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn. Ook kunnen er knelpunten ontstaan omdat de parkeerbalans binnen de diverse deelgebieden van Geerdinkhof niet gelijk is (de bovenstaande parkeerbalans gaat uit van het plangebied als geheel).

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot parkeren

Binnen de wijk wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans. Dit houdt in dat het aantal parkeerplaatsen moet overeenkomen met de vraag naar parkeerplaatsen. Dit om enerzijds te voorkomen dat er door een tekort aan parkeerplaatsen overlast ontstaat of anderzijds te voorkomen dat er door een teveel aan parkeerplaatsen door bezoekers/bewoners van de omliggende gebieden binnen het plangebied wordt geparkeerd. Het stadsdeel hanteert voor laagbouwoningen (maximaal 3 bouwlagen) een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per woning.

De in de wijk gerealiseerde gebouwde parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk als zodanig te worden gebruikt, zodat meer openbare parkeerplaatsen vrij blijven. Het in gebruik nemen van de gebouwde parkeervoorzieningen als woonruimte of ander gebruik dan parkeren is ongewenst en niet toegestaan. Voor de bestaande (oorspronkelijke) garageboxen die anders gebruikt worden is een uitzondering opgenomen. Wanneer het gebruik ten behoeve van de woning permanent is beëindigd, is het dagelijks bestuur bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen zodat alleen nog het gebruik ten behoeve van parkeren is toegestaan. Bij het wijzigen van het plan wordt een wettelijke procedure gevolgd, waarbij onder meer bezwaar en beroep tot de mogelijkheden behoren. Tuinen die bereikbaar zijn met de auto moeten kunnen worden gebruikt voor ongebouwde privé parkeerplaatsen.

Vertaling beleidsdoelstellingen in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet een sluitende parkeerbalans mogelijk maken. Dit wordt op de volgende manier bereikt:

- Alle voor auto's toegankelijke wegen alsmede de bestaande geclusterde parkeerplaatsen zijn met de bestemming “Verkeersareaal”(Va) op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan. Het exacte aantal parkeerplaatsen dat binnen deze bestemming gerealiseerd kan worden is mede afhankelijk van het profiel van de betreffende wegen. Ten opzichte van het bestaande aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is een toename mogelijk.
- De uitbouwen/bijgebouwen die worden gebruikt voor parkeergarages alsmede de losstaande garages zijn met de bestemming “Autoboxen” (Wb) weergegeven. Om te voorkomen dat

gebouwde parkeervoorzieningen voor andere doeleinden dan parkeren worden gebruikt, is uitsluitend het gebruik ten behoeve van parkeren/bergingen toegestaan. In totaal zijn 470 gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van originele garageboxen die nu in gebruik zijn als woonruimte of als tandheelkundige praktijk worden tevens parkeervoorzieningen toegestaan;

- Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het afwijkende gebruik (als woning of als tandheelkundige praktijk) na beëindiging gedurende een periode van minimaal een jaar worden uitgesloten zodat daarna slechts het gebruik ten behoeve van parkeren is toegestaan.
- In tuinen die bereikbaar zijn met de auto en dus grenzen aan de gronden met de bestemming "Verkeersareaal" (Va), mogen evens worden gebruikt voor ongebouwde (privé-) parkeerplaatsen.

2.3 Tuinen

Bestaande situatie

Alle woningen in het plangebied zijn uitgerust met tuinen. Een deel van de tuinen wordt gebruikt ten behoeve van parkeren. Hier is in de vorige paragraaf op ingegaan. Voorts zijn er in de bestaande situatie verschillen in de bebouwing van tuinen. In veel achtertuinen zijn uitbouwen, serres en bergingen gerealiseerd.



Afbeelding: gerealiseerde tuinuitbreidingen

Op een aantal locaties hebben tuinuitbreidingen plaatsgevonden, waardoor er een grillig verloop van de grens van de tuinen is ontstaan. Dit speelt onder meer bij de tuinen bij Geerdinkhof 660-674.

Beleidsdoelstellingen met betrekking tot tuinen

De tuinen dragen bij aan het karakteristieke groene karakter van de buurt. Alle bestaande en legaal gerealiseerde tuinen dienen te worden toegestaan.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft een onderzoek naar de gevolgen van eventuele nieuwe tuinuitbreidingen voor flora en fauna plaatsgevonden (zie paragraaf 6.5). Gebleken is dat tuinuitbreidingen in beginsel geen nadelige gevolgen voor flora en fauna hebben wanneer aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- de bestaande bomen blijven gehandhaafd;
- struwelen en plantsoenen worden niet tijdens het broedseizoen verwijderd;
- de oevers (langs de randen van het plangebied) worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing;
- de tuinen hebben een groen karakter.

Dit wil niet zeggen dat tuinen onbeperkt uitgebreid kunnen worden. Het openbaar groen in de wijk heeft naast een natuurfunctie ook onder meer een belangrijke recreatieve functie en een belangrijke functie binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daarnaast kunnen onder groenvoorzieningen kabels en leidingen liggen. Ter plaatse van kabels en leidingen is het realiseren van tuinuitbreidingen ongewenst omdat dit onder meer belemmeringen voor het onderhoud van kabels en leidingen met zich mee brengt.

Om te voorkomen dat er kleine stukjes groen "overblijven" doordat tuinen onderling sterk variëren in diepte, wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een eenduidige maatvoering van de tuinen. Tuinuitbreidingen zijn toegestaan teneinde aan te sluiten op reeds gerealiseerde tuinuitbreidingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hierboven genoemde randvoorwaarden ten aanzien van flora en fauna, de recreatieve en stedenbouwkundige functie van het openbaar groen en de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen.

In veel tuinen is in de bestaande situatie bebouwing gerealiseerd. Het gaat hier deels om originele uitbouwen van woningen. Deze originele uitbouwen maken deel uit van de karakteristieke architectuur en dienen te worden behouden. In een aantal tuinen zijn nieuwe uitbouwen en/of bergingen gerealiseerd. Voor een deel gaat het hier om relatief kleine schuurtjes die als vergunningsvrije bouwwerken zijn aan te merken. Op enkele locaties zijn echter ook grotere bergingen en uitbouwen gerealiseerd. Uitgangspunt is dat tuinen zo groen mogelijk dienen te blijven, waarbij bestaande, legaal gerealiseerd bebouwing wordt gerespecteerd. In tuinen waar nog geen bebouwing is gerealiseerd zijn uitbouwen of bergingen in beperkte mate toegestaan.

Vertaling beleidsdoelstellingen in het bestemmingsplan

De bestaande, legaal gerealiseerde tuinen zijn door middel van de bestemming "Tuinen" (T) op de plankaart weergegeven. Daar waar nog geen tuinuitbreidingen zijn gerealiseerd is aangesloten op de bestaande tuinuitbreidingen zodat de tuinen een eenduidige maatvoering hebben. Hiermee wordt "versnippering" van het openbaar groen tegengegaan / voorkomen.

Ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook" zijn geen (nieuwe) tuinuitbreidingen toegestaan.

De originele uitbouwen worden binnen de vlakken met de bestemming "Woningen" (W) of "Autoboxen" (Wb) opgenomen (zie de paragrafen 2.1. en 2.2).

Bergingen worden, voorzover deze niet vergunningsvrij zijn, met een nadere aanduiding op de plankaart toegestaan. Voor wat betreft overige bergingen in tuinen wordt aangesloten op hetgeen volgens de Woningwet vergunningsvrij is. Vergunningsvrije bouwwerken kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Eventuele uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn kunnen onder voorwaarden worden toegestaan. Zie paragraaf 2.1.

2.4 Openbare ruimten

Bestaande situatie

Het plangebied wordt via de Geerdinkhofweg ontsloten voor auto's. Deze weg heeft diverse aftakkingen in de wijk. Verder wordt het gebied voor fietsers ontsloten via enkele vrij liggende fietspaden. De overige openbare ruimte binnen de wijk bestaat uit groenvoorzieningen.

Beleidsdoelstellingen m.b.t. openbare ruimten

De bestaande groenvoorzieningen dragen bij aan het groene tuinstedelijke karakter van de buurt en dienen zoveel mogelijk te worden behouden. Het realiseren van gebouwen is niet wenselijk binnen deze gronden.

De bestaande rijwegen voor auto's zijn nodig voor de ontsluiting van de buurt en voor het parkeren (zie paragraaf 2.2) en dienen te worden behouden. De aanleg van nieuwe rijwegen voor auto's is niet aan de orde en dient niet te worden toegestaan.

De bestaande fietspaden dragen bij aan het autoluwe karakter van de buurt en dienen te worden behouden. Eventuele nieuwe fietspaden of het verleggen van fietspaden zijn vooralsnog niet aan de orde maar moeten mogelijk zijn.



Afbeelding: vrij liggende fietspaden

Vertaling beleidsdoelstellingen in het bestemmingsplan

Het openbaar groen met enige omvang is met de bestemming "Groenvoorzieningen" (G) op de plankaart weergegeven.

Alle rijwegen voor auto's zijn met de bestemming "Verkeersareaal" (Va) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan (zie paragraaf 2.2). Tevens zijn bermen binnen deze bestemming opgenomen.

De fietspaden zijn toegestaan binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" (G).

3. Plankader

3.1 Geldend bestemmingsplan

Vigerende plannen

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan "Bijlmermeer", vastgesteld bij het raadsbesluit van 19 maart 1975, no. 242, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 18 mei 1976 en onherroepelijk bij KB 16 juli 1981. Daarnaast zijn de volgende uitwerkingen van het bovengenoemde plan van toepassing:

- 4^e uitwerking: vastgesteld op 30 november 1984, gedeeltelijk goedgekeurd op 9 april 1985;
- 6^e uitwerking: vastgesteld op 13 april 1984, goedgekeurd op 31 juli 1984;
- 7^e uitwerking: vastgesteld op 26 januari 1988, goedgekeurd 19 april 1985;
- 9^e uitwerking: vastgesteld op 4 april 1989, goedgekeurd op 11 juli 1989.



Afbeelding: ligging uitwerkingsgebieden bestemmingsplan Bijlmermeer

Bestemmingsplan "Bijlmermeer"

Het bestemmingsplan "Bijlmermeer" is gericht op gebiedsontwikkeling en het vastleggen van eerder gerealiseerde ontwikkelingen. Het gebied, waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt begrensd door in; het noorden een gedeelte van de Daalwijkdreef en de gemeentegrens van Diemen, het oosten de Weespertrekvaart, het zuiden de Gaasperdammerweg en in het westen de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Voor het gebied Geerdinkhof is in het bestemmingsplan "Bijlmermeer" een globale woonbestemming met uitwerkingsplicht opgenomen en zijn er regels opgenomen, waaraan de uit te werken plannen moeten voldoen.

Bestemmingen

In het bestemmingsplan "Bijlmermeer" is het gebied Geerdinkhof aangewezen als "lage woonbebouwing" (AA1). Naast woningen zijn o.m. gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. De onbebouwd blijvende delen zijn aangewezen voor tuin, plantsoen en kinderspeelplaats, etc.

Dakopbouwen

In het bestemmingsplan "Bijlmermeer" voor het gebied Geerdinkhof uitgegaan van woningen die bestaan uit maximaal 2 bouwlagen (zonder kap). Hierbij wordt wel de mogelijkheid gegeven de

woningen eventueel met een dakopbouw te vergroten. Het vloeroppervlak van de dakopbouw mag ten hoogste 50% van één woonverdieping bedragen met een max. bouwhoogte van 8.5 m.

Kabels en leidingen

De op de plankaart aangegeven zone is bestemd als kabels en leidingen strook. Deze zone loopt door Geerdinkhof van noord naar zuid en van oost naar west onder de op de kaart aangegeven bestemmingen "fietspaden" en "rijwegen".

4^e uitwerkingsplan "Bijlmermeer"

Het uitwerkingsplan maakt de bouw van 93 eengezinswoningen mogelijk. Het gebied, waar deze uitwerking betrekking op heeft, wordt begrensd in; het noorden door Geerdinkhof 530 t/m 567, het oosten door Geerdinkhof 389 t/m 394 en 313 t/m 319, het zuiden door het fietspad Ganzenhoefpad en het westen door een strook openbaar groen die de buffer vormt tussen de hoogbouwflat Groenhoven en het laagbouw gebied Geerdinkhof.

Dakopbouwen

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een bouwhoogte van 6 m (het uitwerkingsplan gaat uit van 7 meter). De twee onder een kap woningen aan de zuidzijde mogen worden uitgebreid met een dakopbouw met dien verstande dat de regels uit het globale bestemmingsplan "Bijlmermeer" in acht genomen moeten worden.

Tuinen en erven

Op de gronden, welke op de kaart zijn bestemd voor "tuinen en erven", mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen volgens het uitwerkingsplan maximaal 3 meter hoog zijn. Hieraan is echter gedeeltelijke goedkeuring onthouden door GS vanwege de (te hoge) maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen.

6^e uitwerkingsplan "Bijlmermeer"

Het uitwerkingsplan maakt de bouw van 39 eengezinswoningen mogelijk. Het gebied, waar deze uitwerking betrekking op heeft, wordt begrensd in; het noorden door het Ganzenhoefpad, in het oosten door Geerdinkhof 273 t/m 280 en 289 t/m 295, het zuiden door Geerdinkhof 259 t/m 261 en 247 t/m 256 en het westen door het doorgaande fietspad.

Het een en ander is conform de bouwaanvraag gerealiseerd en het is het laatste terrein in Geerdinkhof dat voor woonbebouwing in aanmerking komt. De woningen, bestaande uit twee bouwlagen, bevatten elk een bergruimte en een garage en mag uitgebreid worden met een dakopbouw met dien verstande dat de regels uit het globale bestemmingsplan "Bijlmermeer" in acht genomen moeten worden. Gebruik van de garages voor andere doeleinden, die tot gevolg hebben dat er op straat moet worden geparkeerd, wordt in het uitwerkingsplan als ongewenst beschouwd.

Tuinen en erven

Binnen de tuinbestemming zijn volgens dit uitwerkingsplan geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

7^e uitwerkingsplan "Bijlmermeer"

Het uitwerkingsplan maakt de realisatie van dakopbouwen op acht aaneengesloten woningen (Geerdinkhof 141 t/m 149) mogelijk. Het gebied, waar deze uitwerking betrekking op heeft, wordt begrensd in; het noorden door de Geerdinkhofweg, het oosten door de Bijlmerweide, het zuiden door Geerdinkhof 131 t/m 136 en het westen door Geerdinkhof 150 t/m 155

Dakopbouwen

Het aantal bouwlagen van de woningen, waar de uitwerking betrekking op heeft, mag uitgebreid worden door middel van een dakopbouw met dien verstande dat de regels uit het globale bestemmingsplan "Bijlmermeer" in acht genomen moeten worden. De situering van de dakopbouw voor de onderhavige woningen is in de uitwerking vastgelegd, namelijk midden op de bestaande woningen, waardoor maximaal rekening wordt gehouden met bezonning, lichtinval en privacy van de omliggende woningen en tuinen.

Tuinen en erven

Op de gronden, welke op de kaart zijn bestemd voor "tuinen en erven", zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximum bouwhoogte van 2 meter.

9^e uitwerkingsplan "Bijlmermeer"

Het uitwerkingsplan maakt het in beperkte mate mogelijk om (op grond van de regels hierover uit het bestemmingsplan "Bijlmermeer") een dakopbouw te realiseren. Het gebied, waar deze uitwerking betrekking op heeft, wordt begrensd in; het noordwesten en noordoosten door de Bijlmerweide, het zuidoosten door de Ganzenhoefpad en aan het zuidwesten door het doorgaande fietspad.

Beperkingen

Het realiseren van meerdere bouwlagen bij patiowoningen is volgens het globale bestemmingsplan "Bijlmermeer" niet toegestaan. Wel wordt de mogelijkheid geboden om de "patio" geheel of gedeeltelijk bij de woning te trekken.

Op de percelen Geerdinkhof 376 t/m 379 en 415 t/m 418 is een derde bouwlaag niet toegestaan.

In de voorschriften van de uitwerking zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- het inrichten en gebruiken van dakterrassen is niet toegestaan,
- waar op de plankaart van de uitwerking nader is aangeduid dienen gesloten borstweringen met een hoogte van 1.10 m te worden aangebracht.

Deze laatste bepaling heeft uitsluitend betrekking op de percelen Geerdinkhof 409 t/m 413.

In het te vervaardigen bestemmingsplan wordt in beginsel zoveel mogelijk aangesloten op het reeds geldende bestemmingsplan Bijlmermeer. Omdat het plan Bijlmermeer op ontwikkeling was gericht en het nieuwe plan als actueel beheersplan zal dienen is dit niet overal wenselijk / mogelijk. In de hoofdstukken 2 en 3 van deze notitie is uiteengezet welke regeling voor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld.

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.

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

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;

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

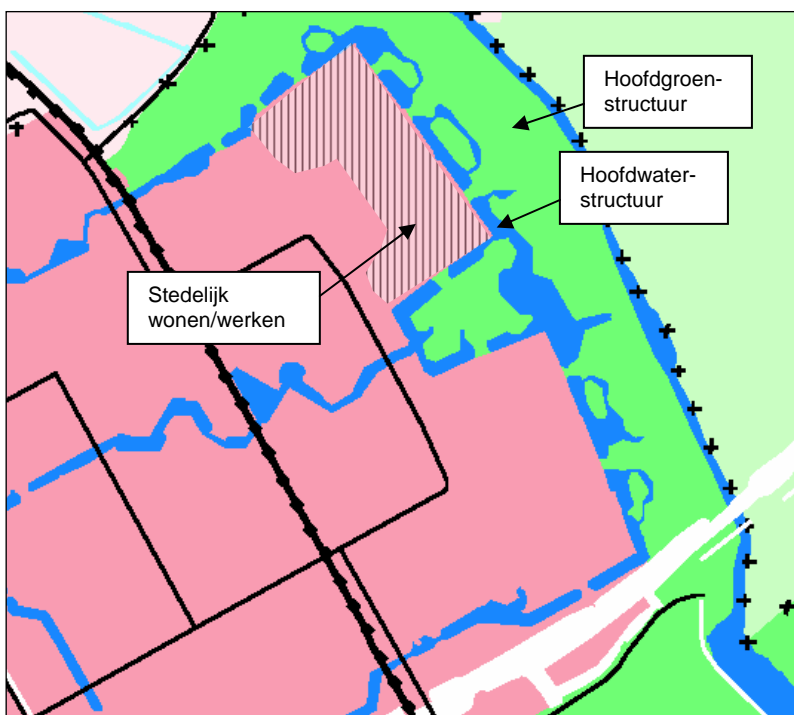
Naast het ruimtelijk beleid is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu, flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5 (Uitvoerbaarheid).

3.2.2 Provinciaal beleid

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.

3.3 Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

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



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

Het water en de groenvoorzieningen direct buiten het plangebied zijn in het structuurplan aangewezen als "Hoofdwaterstructuur" respectievelijk "Hoofdgroenstructuur". In het

bestemmingsplan Geerdinkhof wordt niet voorzien in maatregelen die een nadelige invloed kunnen hebben op deze gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Geerdinkhof past binnen het beleid zoals verwoord in het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

3.4 Stadsdeelbeleid

3.4.1 Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond

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

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

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

- De aanvraag mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Als ondanks het bestemmingsplan geen reden tot weigering bestaat kan worden meegewerkt aan het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan;
- De aanvraag mag niet betrekking hebben op stroken openbare grond die worden aangemerkt als zijnde essentieel voor de groenstructuur en recreatiemogelijkheden van een buurt of een buurtdeel;
- De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening gehouden worden met de mogelijke toename van de onderhoudskosten van openbaar groen, wegen paden en waterlopen;
- Bij de begrenzing van tuinuitbreidingen zal rekening worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen.

3.4.1 (Herijking) Parkeernota Zuidoost

In deze nota wordt onder meer bekeken waar en wanneer regulering van parkeren moet worden ingevoerd. Geconcludeerd wordt dat betaald parkeren vooralsnog niet wordt ingevoerd en dat een nadere onderzoek naar parkeerregulering nodig is. Ten aanzien van Geerdinkhof wordt genoemd dat dit gebied van alle meetgebieden de hoogste parkeerdruk heeft. Dit gebied komt daarom het eerste in aanmerking voor het nemen van beheersmaatregelen. Verder wordt genoemd dat een aantal woningen in Geerdinkhof beschikken over een inpandige parkeerplaats. Bij uitblijven van extra bewonersparkeerplaatsen (in de openbare ruimte), zullen de inpandige parkeerplaatsen mogelijk beter worden gebruikt.

Het beleid van de de (Herijking) van de Parkeernota Zuidoost sluit aan op de beleidsdoelstelling van dit bestemmingsplan ten aanzien van parkeren, waarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk als zodanig gebruiken van de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen.

3.5 Stand van zaken ruimtelijke plannen in de omgeving

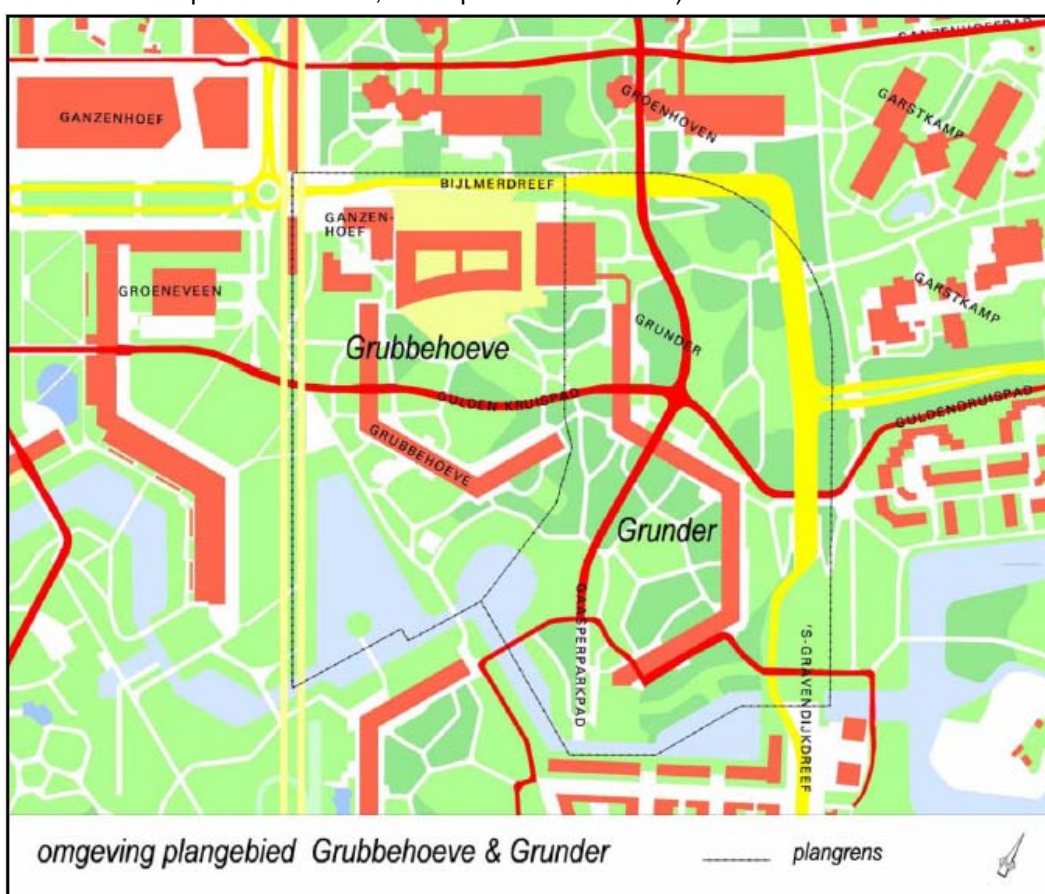
Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de woningen van de wijk Geerdinkhof. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn gebieden waar (mogelijk) nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan Geerdinkhof gelaten.

In de omgeving van het gebied Geerdinkhof spelen op dit moment wel enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Volledigheidshalve wordt in het onderstaande beschreven wat de huidige stand van zaken voor deze ontwikkelingen is, waarbij moet worden benadrukt dat het voorliggende bestemmingsplan geen betrekking heeft op deze ontwikkelingen.

Voor de volgende ontwikkelingen zijn concrete plannen:

- Het verlagen van de 's Gravendijkdreef/Bijlmerdreef/Geerdinkhofweg
De bestaande wegen zijn op een talud gerealiseerd. In het kader van de vernieuwing van de Bijlmer wordt voorzien in het verlagen van deze wegen tot op maaiveldniveau.
- Nieuwbouw Grunder Grubbehoeve
Aan de westzijde van de 's Gravendijkdreef wordt voorzien in nieuwbouw. In dit kader is het Stedenbouwkundig Plan en maaiveldontwerp Grubbehoeve opgesteld. Het plan is een uitwerking van het op 23 september 2003 door de stadsdeelraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen Grunder Grubbehoeve.

Het Stedenbouwkundig Plan en maaiveldontwerp Grubbehoeve is van 21 oktober tot en met 17 november in de inspraak geweest, en is inmiddels vastgesteld. Het plan behelst de renovatie en herpositionering van 319 woningen in de flat Grubbehoeve. Daarnaast wordt 5,5 ha openbare ruimte in het vernieuwingsgebied van de Bijlmermeer heringericht (bron: Stedenbouwkundig plan / maaiveldontwerp Grubbehoeve, concept november 2004).



Afbeelding: plangebied SP Grubbehoeve en omgeving

Op de afbeelding op de vorige pagina is te zien waar de grenzen van het stedenbouwkundig plan liggen. Besloten is om het gebied ter plaatse van de Geerdinkhofweg (de entree van de wijk Geerdinkhof) en het gebied direct ten noorden en oosten van de 's Gravendijkdreef buiten het stedenbouwkundig plan Grubbehoeve te laten. Het gebied valt wel binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer". De plannen voor dit gebied aan de noord- en oostzijde van de 's Gravendijkdreef moeten nog verder ontwikkeld worden. Wel is de principiële keuze gemaakt om ook aan die zijde het principe van de stadsstraat door te voeren. Bij de vaststelling van het Plan van Aanpak Grubbehoeve – Grunder is besloten de plannen aan deze zijde in overleg met bewoners verder uit te werken en in ontwikkeling te brengen.

De eigenaar van Garstkamp heeft aangegeven dat wordt gedacht aan uitbreiding van de bebouwing op dit terrein. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is dit gebied buiten het plangebied gelaten.

Voor de Bijlmerweide zijn geen nieuwe ontwikkelingen bekend.

4. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

4.1 Opbouw van het bestemmingsplan

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

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.

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)

Alle bestaande woningen zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Naast woningen zijn binnen deze bestemming ook "huisgebonden beroepen" toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is omschreven wat hieronder wordt verstaan. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen en tuinen.

In lid 2 van artikel 3 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik.

De maximum bouwhoogte van de woningen staat op de plankaart aangegeven. Hiervan mag alleen worden afgeweken ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "dakopbouw

toegestaan volgens artikel 3 lid 4 van de voorschriften". Hier mag de bouwhoogte met maximaal 3 meter worden verhoogd ten behoeve van een dakopbouw.

Dakterrassen zijn alleen toegestaan op een aantal woningen met een maximum bouwhoogte van 3 en/of 6 meter. Dakterrassen zijn niet wenselijk op de woningen van 9 meter hoog omdat Geerdinkhof een laagbouwwijk moet blijven. Op enkele locaties in de wijk zijn patiowoningen gerealiseerd. Dakterrassen zijn hier niet wenselijk omdat deze mogelijk afbreuk doen aan het privé karakter van de patio's. Dakterrassen zijn daarom expliciet niet toegestaan op de patiowoningen.

Artikel 4 "Autoboxen" (Wb)

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

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

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

In lid 4 is bepaald dat, in afwijking van het bepaalde in lid 1, het gebruik ten behoeve van woningen is toegestaan. Deze uitzondering geldt alleen voor de garages ter plaatse van de adressen Geerdinkhof 264A, 269B, 270B en 271A. Het gaat hier om bestaande afwijkingen. Ook is de bestaande tandheelkundige praktijk in de garage aan de Geerdinkhof 47 toegestaan.

In lid 5 is bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is het bovengenoemde lid 4 te wijzigen zodat alleen het gebruik ten behoeve van parkeren nog is toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast wanneer het gebruik als woning ter plaatse van de garage al meer dan een jaar is beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid heeft als doel te bewerkstelligen dat de garages zoveel mogelijk worden gebruikt voor parkeren. Zie de tekst hierover in paragraaf 2.2.

Artikel 5 "Tuinen" (T)

Alle bestaande tuinen zijn met deze bestemming op de plankaart weergegeven. Ook de gebieden waar een tuinuitbreiding mag plaatsvinden hebben deze bestemming. In paragraaf 2.3 van de toelichting is aangegeven welke criteria ten grondslag hebben gelegen aan het mogelijk maken van tuinuitbreidingen. Binnen deze bestemming zijn naast tuinen ook bijbehorende voetpaden toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan (behoudens eventuele vergunningsvrije gebouwen). Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, toegestaan.

De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in lid 3 gesteld op 2 meter.

In lid 4 is bepaald dat in afwijking van lid 2 gebouwen ten behoeve van bergingen mogen worden gerealiseerd, wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. Voorwaarde is dat de maximum bouwhoogte 3 meter is.

In lid 5 is bepaald dat de gronden met deze bestemming ook mogen worden gebruikt voor ongebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van voortuinen die bereikbaar zijn per auto. Het gaat om de tuinen die direct grenzen aan de gronden met de bestemming "Verkeersareaal" (Va).

In lid 6 is bepaald dat bergingen en aan- of uitbouwen bij woningen zijn toegestaan. In dit lid zijn enkele randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de maatvoering.

Artikel 6 "Groenvoorzieningen" (G)

Alle openbare groenvoorzieningen met enige omvang zijn met de bestemming weergegeven. Ook de bestaande fietspaden hebben deze bestemming.

In lid 1 is bepaald dat naast groenvoorzieningen ook voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, speelvoorzieningen en afvalinzamelingsystemen zijn toegestaan.

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

De maximum bouwhoogte is in lid 3 gesteld op 6 meter. Deze maximum bouwhoogte is nodig voor onder meer straatverlichting. Er mag niet meer dan 2% per bestemmingsvlak worden bebouwd.

Artikel 7 "Verkeersareaal" (Va)

Alle rijwegen die toegankelijk zijn voor auto's hebben deze bestemming gekregen. Naast rijwegen en bijbehorende bermen zijn ook fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water- en oevervoorzieningen en afvalinzamelingssystemen toegestaan.

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

De maximum bouwhoogte is in lid 3 gesteld op 10 meter. Deze hoogte is nodig voor straatverlichting. Er mag niet meer dan 2% per bestemmingsvlak worden bebouwd.

Overige regelgeving

Artikel 8 (Kabel en leidingenstrook)

Dit artikel heeft betrekking op de gronden die met de nadere aanduiding "kabel en leidingenstrook" op de plankaart zijn aangegeven. Het gaat hier om een hoofdkabel en leidingenstrook (niet om huisaansluitingen). Ter bescherming van de kabels en leidingen is in dit artikel bepaald dat het realiseren van bouwwerken ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "kabel en leidingenstrook" alleen is toegestaan wanneer de belangen van de kabels en leidingen zich hiertegen niet verzetten en advies is ingewonnen bij de beheerder.

Het uitvoeren van de onder b. genoemde werken is alleen mogelijk wanneer een aanlegvergunning is verleend door het dagelijks bestuur. Onder c. is een aantal uitzonderingen opgenomen. Het dagelijks bestuur wint advies in bij de betrokken beheerder voordat een eventuele vergunning wordt verleend.

Artikel 9 (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 6.8).

In lid 1 is gemeld dat de hoogtebeperkingen uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing zijn op het plangebied van dit bestemmingsplan.

In lid 2 is bepaald dat de toegestane bouwhoogten in dit bestemmingsplan moeten worden getoetst aan het Luchthavenindelingbesluit.

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

Artikel 10 (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 11 (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 12 (Toegelaten overschrijdingen)

In het artikel "Toegelaten overschrijdingen" wordt in lid 1 bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing. In lid 2 is bepaald dat de in het plan aangegeven maximum bouwhoogten met maximaal 1 meter mag worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte delen als schoorstenen, antennes en ventilatie-inrichtingen.

Artikel 13 (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 14 (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. Verkeer en parkeren

5.1 Autoverkeer

Binnen het plangebied bevinden zich geen grote doorgaande verkeerswegen voor auto's. De rijwegen binnen het plangebied zijn alle 30 km/u uur wegen en hebben een ontsluitende functie voor de buurt. De wegen takken aan op de Geerdinkhofweg, welke de enige autoverbinding vormt tussen het plangebied en het hoofdnet auto.

De bestaande rijwegen worden in dit bestemmingsplan conserverend bestemd. Er wordt geen toename van het aantal woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid van het gebied per auto.

5.2 Parkeren

Het parkeren vindt binnen het plangebied plaats in de openbare ruimte (langs rijwegen of in parkeerpleintjes), gebouwde parkeervoorzieningen en opritten in tuinen. Bestaande parkeerplaatsen worden positief bestemd. Zie de tekst hierover in paragraaf 2.2. Het bestemmingsplan maakt een sluitende parkeerbalans mogelijk, overeenkomstig de door het stadsdeel gehanteerde parkeernorm voor laagbouwingen.

5.3 Langzaam verkeer

Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets of te voet. Binnen het plangebied bevinden zich diverse fiets- en voetverbindingen. Het fietspad Geerdinkhof weg maakt volgens het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" onderdeel uit van het "Hoofdnet fiets". De bestaande langzaam verkeersverbindingen zijn toegestaan in dit bestemmingsplan.

5.4 Openbaar vervoer

Het plangebied is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (metrolijn 53 en bus). In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die ten koste kunnen gaan van de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-) werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. Dit is in elk geval aan de orde in de bouwplafase.

6.2 Geluid

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden toegestaan is op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek vereist om te bezien of wordt voldaan aan de relevante voorkeursgrenswaarden. Het plangebied van het bestemmingsplan Geerdinkhof ligt (deels) binnen de geluidszone van 50 km/u wegen (de 's Gravendijkdreef) en het plangebied ligt op de grens van de geluidszone vanwege industrieterrein Verrijn Stuartweg. In het bestemmingsplan Geerdinkhof wordt echter niet voorzien in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Het plangebied ligt eveneens binnen de 20 Ke zone vanwege Schiphol. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan aangezien geen nieuwe woningen worden toegestaan.

6.3 Veiligheid en technische aspecten/kabels en leidingen

Voor zover bekend ligt het plangebied Geerdinkhof niet binnen de veiligheidszone voor LPG-tankstations.

Ten oosten van het plangebied ligt een veiligheidszone voor gasleidingen. (bron: "Milieuzones in Amsterdam", 1997 en <http://risicokaart.noord-holland.nl>). Uit navraag bij de beheerder van de gasleiding (Gasunie NV, district West) is gebleken dat het om een 12 inch leiding gaat. Er geldt daarom een toetsingsgebied van 30 meter, gemeten vanuit het hart van de gasleiding. Het plangebied ligt op ongeveer 124 meter vanaf de gasleiding. Voor het plangebied is daarom geen nadere regeling aan de orde.

Ter plaatse van het fietspad "Ganzenhoefpad" en het fietspad langs Geerdinkhof 180-266 ligt een hoofd kabel- en leidingenstrook. Dit stelt eisen aan het toegestane gebruik en de toegestane (bouw-)werkzaamheden. De betreffende zone is met de aanduiding "kabel- en leidingenstrook" op de plankaart weergegeven. Binnen deze zone zijn (bouw-) werkzaamheden slechts onder voorwaarden toegestaan (zie de toelichting bij het artikel "kabel- en leidingenstrook" in hoofdstuk 4).

6.4 Watertoets

6.4.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (in het overleg ex artikel 10 Bro).

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

6.4.2 Toepassing plangebied Geerdinkhof

De dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR) is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. In het kader van de watertoets is door de

DWR de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied relevante onderwerpen uit deze handleiding.

Waterkeringen:

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Het plangebied ligt in de polder Bijlmermeer en grenst direct aan het water, met een waterpeil van NAP – 4,20 meter.

Waterkwantiteit:

Het bestemmingsplan Geerdinkhof is conserverend van aard. Er worden, behoudens tuinuitbreidingen en woninguitbreidingen, geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Er wordt daarom ook niet voorzien een substantiële toename van de verharding.

In het bestemmingsplan Geerdinkhof bevinden zich geen waterlopen of waterpartijen. Demping van water is daarom niet aan de orde.

Waterkwaliteit:

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

Riolering:

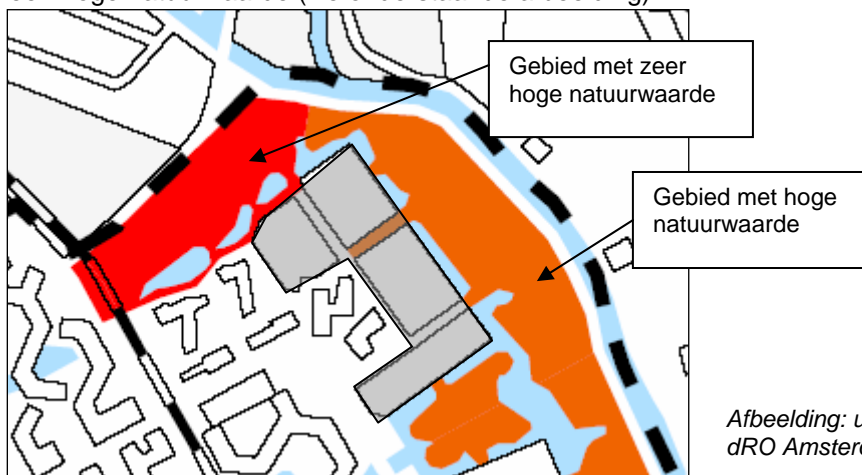
In het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Hierbij wordt vuil- en regenwater via aparte leidingen afgevoerd. Het vuilwater gaat naar de rioolwaterzuiveringsinrichting en het regenwater wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd.

6.5 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 Geerdinkhof wordt, behoudens het mogelijk maken van woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen, niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Het is mogelijk dat de realisatie van tuinuitbreidingen verstoring van beschermde soorten als bedoeld in de Flora en Faunawet als gevolg heeft. Volgens de Natuurwaardenkaart van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam bevindt zich direct ten oosten van het plangebied een gebied met een hoge natuurwaarde (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: uitsnede natuurwaardenkaart dRO Amsterdam

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een gebied met een zeer hoge natuurwaarde. Tuinuitbreidingen zijn voor de tuinen die grenzen aan de bovengenoemde gebieden met hoge / zeer hoge natuurwaarde niet aan de orde.

In opdracht van het stadsdeel is in juni 2004 een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd door een gespecialiseerd extern bureau, waarbij is gekeken naar de mogelijkheden van tuinuitbreidingen in het licht van de natuurbeschermingswetgeving (onder meer de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet).

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het eventueel realiseren van tuinuitbreidingen mogelijk is wanneer een ontheffing wordt aangevraagd ingevolge de Flora en Faunawet. Omdat geen sprake is van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soorten en aansluitend aan het plangebied alternatief en geschikter leefgebied voorhanden is, wordt verwacht dat deze ontheffing zonder problemen kan worden verkregen. De tuinen in het plangebied hebben een zeer groen karakter, zodat ervan wordt uitgegaan dat de natuurwaarden in het plangebied niet achteruit gaan door mogelijke tuinuitbreiding. Hiervoor moeten dan wel de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

- de bestaande bomen blijven gehandhaafd;
- struwelen en plantsoenen worden niet tijdens het broedseizoen verwijderd;
- de oevers (langs de randen van het plangebied) worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing;
- de tuinen hebben een groen karakter.

Omdat geen ontheffing ten aanzien van broedvogels mogelijk is, mogen werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord niet worden uitgevoerd. Dit betekent dat dergelijke werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd in de periode van 15 maart tot en met 15 juli.

De relevante delen van het onderzoeksrapport zijn weergegeven in bijlage 1 bij deze toelichting. Op de plankaart van het bestemmingsplan is met de bestemming "Tuinen" (T) aangegeven waar (bestaande en nieuwe) tuinen aanvaardbaar zijn. Hierbij is onder meer rekening gehouden met flora en fauna (zie paragraaf 2.3).

6.6 Monumenten en archeologie

In het bestemmingsplan wordt, behoudens het toestaan van woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen, bestaande situatie vastgelegd.

Volgens de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Holland bevinden zich binnen het plangebied geen (archeologische of overige) Rijksmonumenten en geen zogeheten "Bouwkunde" punten / vlakken / lijnen van hoge waarde.

Verder bevinden zich binnen het plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart geen "Historische geografie" punten / vlakken / lijnen van hoge waarde.

6.7 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 dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe woningen of wegen. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet aan de orde. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot aan drukke wegen / snelwegen mag worden verwacht dat de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied niet worden overschreden (zie bijlage 3 van deze toelichting).

6.8 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.

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

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

6.9 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 Geerdinkhof wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe woningen. De bestaande woningen zijn door middel van gedetailleerde bestemmingen vastgelegd.

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 plangebied van het voorliggende bestemmingplan omvat veel minder dan 100 hectare.

In het bestemmingsplan Geerdinkhof wordt voorts niet voorzien in de realisatie van nieuw bedrijfsvloeroppervlak, behoudens eventuele huisgebonden beroepen/bedrijven.

Recreatieve voorzieningen

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

In het bestemmingsplan Geerdinkhof wordt niet voorzien in dergelijke recreatieve of toeristische voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat in het bestemmingsplan geen mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten worden toegestaan.

6.10 Financiële aspecten

De in dit bestemmingsplan toegestane woningvergrotingen en tuinuitbreidingen geschieden op particulier initiatief. Voor het stadsdeel zijn hieraan geen kosten verbonden.

7. Overleg

7.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Geerdinkhof heeft vanaf 7 oktober 2004 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 27 oktober 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: Er is in het voorontwerp bestemmingsplan geen rekening gehouden met uitspraken die bij behandeling van het vigerende bestemmingsplan zijn gedaan en waarbij volgens inspreker is bepaald dat daarvan niet mag worden afgeweken.

Beantwoording: In het bestemmingsplan Geerdinkhof wordt zoveel mogelijk aangesloten op het nu geldende bestemmingsplan. Net als in het geldende plan zijn alleen laagbouwoningen toegestaan.

Op enkele punten is, om recht te doen aan de bestaande situatie, afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Zo is het oppervlak van dakopbouwen volgende het geldende bestemmingsplan maximaal 50% van het oppervlak van de woning, terwijl in het bestemmingsplan Geerdinkhof slechts een terugligging van 2 meter in acht genomen moet worden. Dit sluit aan op de bestaande situatie, en wordt planologisch aanvaardbaar geacht.

Ook andere vormen van woninguitbreidingen zoals aan- en uitbouwen en bergingen worden onder voorwaarden aanvaardbaar geacht. Dit is toegestaan in het bestemmingsplan Geerdinkhof.

In het vigerende plan is de mogelijkheid opgenomen om de patio's van de patiowoningen dicht te bouwen. Hier was in het voorontwerp bestemmingsplan niet voorzien. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast zodat wordt aangesloten op de geldende regeling.

In het geldende bestemmingsplan wordt voorzien in autoboxen en bergingen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan Geerdinkhof wordt voorzien in autoboxen. Een ander gebruik dan parkeren wordt echter niet toegestaan (zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 4).

Opmerking: Gevraagd wordt wat de plannen zijn van het stadsdeel voor het buiten Geerdinkhof gelegen gebied.

Beantwoording: In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen waarin de beoogde ontwikkelingen volgens de huidige stand van zaken zijn weergegeven.

Er zijn in totaal 14 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen:

1. B.F. de Pruyssenaere (ingekomen op ???);
2. Het bestuur van "Groot Geerdinkhof", namens deze Y. Grift (secretaris) en J. Guicherit (voorzitter) (ingekomen op ??? 2004);
3. Y. Grift, mede namens R. Wolterman (overhandigd op 27 oktober 2004);
4. T.W. Klein, F.R. Brommet, F.K. de Graaf en J. Helddoorn (ingekomen op 28 oktober 2004);
5. E. Franken en B. Fraenkel (twee brieven, ingekomen op ??? en op 1 november 2004);
6. L.H. Kruijff-Gehrels, A. Steunebrink (ingekomen op 1 november 2004);
7. A.K. Blei (twee brieven, ingekomen op 2 en 4 november 2004);
8. J. Blei (ingekomen op 2 november 2004);
9. R. Wolterman en Y.K. Grift, mede namens 12 bewoners van Geerdinkhof (ingekomen op 2 november 2004 per fax en op 3 november 2004 per post);
10. R.H.G. Koster (ingekomen op 8 november 2004);
11. G. Ketels (ingekomen op 2 november 2004);
12. F. Le Grand (ingekomen op 3 november 2004);
13. N. Bolte en M. de Graaf (ingekomen op 5 november 2004);
14. Fam. K. Veenstra (ingekomen op 1 november 2004).

Alle reacties zijn, behoudens inspraakreactie 13, binnen de gestelde termijn binnengekomen. Gezien de geringe overschrijding van de termijn met één dag wordt inspraakreactie 13 eveneens meegenomen in de beantwoording. De reacties zijn hieronder kort samengevat en voorzien van een reactie van het stadsdeel daarop.

Inspraakreactie 1: B.F. de Pruysenaere

Opmerking: Inspreker geeft naar aanleiding van de inspraakavond van 27 oktober 2004 te kennen dat de garage van inspreker, Geerdinkhof 47, is omgebouwd tot een tandheelkundige praktijk, en dat inspreker hier sinds 1981 praktijk houdt. Inspreker geeft aan dat de garage niet voor andere nevenfuncties wordt gebruikt.

Beantwoording: In het voorontwerp bestemmingsplan is voor de bij Geerdinkhof 47 behorende garage de bestemming "Autoboxen" opgenomen. Binnen deze bestemming is niet voorzien in een tandartsenpraktijk. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat de tandartsenpraktijk van inspreker is toegestaan.

Inspraakreactie 2: Het bestuur van "Groot Geerdinkhof"

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof op de volgende punten:

Opmerking 1: Insprekers zijn van mening dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat er, in tegenstelling tot hetgeen volgens insprekers gebruikelijk is, niet eerst een informatieavond is gehouden voorafgaand aan de inspraakavond. Insprekers vinden een informatieavond nodig omdat niet iedereen in staat is het plan van papier in zich op te nemen. Ook zijn insprekers van mening dat het typisch iets voor het stadsdeel is om op dezelfde avond een drietal bijeenkomsten te organiseren. Op 27 oktober vonden naast de inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof ook bijeenkomsten over de Structuurvisie van Zuidoost en de kandelaar plaats.

Beantwoording: Tijdens de inspraakavond op 27 oktober 2004 is het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om een mondelinge inspraakreactie in te dienen. Schriftelijke inspraakreacties konden nog een week na de inspraakavond worden ingediend. Er is voor bestemmingsplannen geen wettelijke plicht om een informatieavond te organiseren voorafgaand aan de inspraakavond. Ook in de inspraakverordening van het stadsdeel is dit niet voorgeschreven. Bij het plannen van een datum voor een inspraakavond wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met andere bijeenkomsten. Dit is niet altijd mogelijk, gezien het grote aantal bijeenkomsten dat wordt georganiseerd voor de diverse plannen en projecten binnen het stadsdeel. Het was overigens aanvankelijk de bedoeling om de inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof een week eerder te laten plaatsvinden. Dit bleek echter ongewenst in verband met de herfstvakantie.

Opmerking 2: Insprekers maken bezwaar tegen de plangrenzen van het voorontwerp bestemmingsplan. De in het voorontwerp gekozen plangrenzen betekenen volgens insprekers dat de Geerdinkhofweg, de 's Gravendijkdreef, de scholen en Garstkamp buiten het plangebied vallen en dat met name bij de "lage nummers" van Geerdinkhof volgens insprekers de mogelijkheid geschapen wordt om op basis van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer aansluitend aan hun tuinen nieuwbouw te realiseren. Insprekers onderschrijven het in de toelichting genoemde uitgangspunt dat de bestaande groenvoorzieningen bijdragen aan het groene tuinstedelijke karakter van de buurt en zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Dit willen insprekers echter voor de gehele wijk. Insprekers stellen dat een wijk zonder toegangsweg een "geamputeerde wijk" is. De Geerdinkhofweg behoort daarom tot de wijk.

De 's Gravendijkdreef bepaalt volgens insprekers mede het karakter van de groene en ruim opgezette wijk.

De scholen en Garstkamp behoren volgens insprekers tot de wijk. Het is hierdoor volgens insprekers mogelijk om in de wijk op te groeien en oud te worden. Insprekers vinden het onacceptabel dat de plangrens direct langs de woningen en tuinen is gelegd. Hierdoor is het volgens insprekers mogelijk om extra woningbouw te realiseren en een hek om Geerdinkhof te zetten en zo de wijk af te sluiten van de omgeving.

Insprekers willen de mogelijkheid onderzocht zien dat (delen) van de Bijlmerweide uit gaan maken van het bestemmingsplan Geerdinkhof. Conform de statuten van het bestuur van "Groot Geerdinkhof" wordt de Bijlmerweide gezien als onderdeel van de woonomgeving.

Beantwoording: Met de keuze voor de plangrenzen wordt niet tevens bepaald dat gebieden buiten het plangebied wel of niet "bij de wijk behoren". Ook wordt niet bepaald dat de gebieden die buiten het plangebied liggen worden aangewend voor woningbouw of andere nieuwe ontwikkelingen. Voor het plangebied Geerdinkhof en het gebied in de omgeving ervan geldt nu het bestemmingsplan "Bijlmermeer". Het geldende bestemmingsplan gaat voor de omgeving van Geerdinkhof uit van de bestaande situatie.

Garstkamp en de scholen zijn als zodanig bestemd, en de Geerdinkhofweg en de 's Gravendijkdreef en de omliggende groene bermen alsmede de Bijlmerweide zijn conform de bestaande situatie bestemd. Wanneer er een bestemmingswijziging voor deze gebieden wordt beoogd is het nodig om het geldende bestemmingsplan te herzien of een vrijstellingsprocedure te doorlopen. Deze keuze wordt niet gemaakt in het kader van het bestemmingsplan Geerdinkhof, deze discussie wordt voor het gebied ten westen van het nu gekozen plangebied Geerdinkhof, met uitzondering van Garstkamp, gevoerd in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer".

De keuze voor de in het voorontwerp voorgestelde plangrenzen is gebaseerd op de wens om voor alle bestaande en te behouden woongebieden een actueel bestemmingsplan op te stellen. Ook speelt mee dat voor Geerdinkhof behoefte is aan een actueel afwegingskader om eventuele woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen te kunnen beoordelen.

Opmerking 3: Insprekers merken op dat het bestuur van "Groot Geerdinkhof" afhankelijk van de bezwaren door bewoners bepaalt of er een noodzaak is om als vereniging meer bezwaren in te brengen tegen het bestemmingsplan.

Beantwoording: Het ontwerp bestemmingsplan zal naar verwachting in het voorjaar van 2005 ter inzage worden gelegd. Het is dan voor een ieder mogelijk om zijn/haar zienswijze in te dienen.

Opmerking 4: Insprekers stellen de volgende vragen:

- a. Wat is de relatie tussen de recente actualisatie van de Parkeernota en de keuzes ten aanzien van het parkeren in het bestemmingsplan?
- b. Waarom telt een maatschappelijke vraag naar dakopbouwen en tuinuitbreidingen meer dan een stedenbouwkundig geheel?
- c. Hoe wordt de relatie gewaarborgd tussen dit bestemmingsplan en de natuurwaarden van de Bijlmerweide?
- d. Waarom wordt in het bestemmingsplan geen keuze gemaakt voor de vorm van tuinuitbreidingen (bijvoorbeeld door middel van erfpacht of huur)?
- e. Waarom wordt het in de vorige concept versie van het bestemmingsplan gemaakte onderscheid tussen tuinen, tuinen met erfbebouwing en tuinen onbebouwd niet gemaakt in het huidige voorontwerp?
- f. Wat wordt precies verstaan onder huisgebonden werkzaamheden die toegestaan zouden worden?
- g. Hoe wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met waterhuishoudingaspecten?

- h. Waarom vallen voet- en fietspaden zowel onder verkeersareaal als onder groen?

- Beantwoording: Ad a. Verondersteld wordt dat insprekers refereren aan de "Herijking Parkeernota Zuidoost". In de nota is bekeken waar en wanneer regulering van parkeren moet worden ingevoerd. In de herijking wordt onder meer geconcludeerd dat de Parkeernota op hoofdlijnen voldoet en dat betaald parkeren vooralsnog niet wordt ingevoerd en dat een nadere onderzoek naar parkeerregulering nodig is. Ten aanzien van Geerdinkhof wordt genoemd dat dit gebied van alle meetgebieden de hoogste parkeerdruk heeft. Verder wordt genoemd dat een aantal woningen in Geerdinkhof beschikken over een inpandige parkeerplaats. Bij uitblijven van extra bewonersparkeerplaatsen (in de openbare ruimte), zullen de inpandige parkeerplaatsen mogelijk beter worden gebruikt. Dit sluit aan op de beleidsdoelstelling van het bestemmingsplan om mogelijk te maken dat de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen zoveel mogelijk dienen te worden gebruikt.
- Ad b. In het voorontwerp bestemmingsplan is als belangrijk uitgangspunt opgenomen dat het wel of niet toestaan van dakopbouwen en tuinuitbreidingen afhankelijk is van de maatschappelijke vraag hiernaar. Wanneer mocht blijken dat er geen vraag naar dakopbouwen of tuinuitbreidingen bestaat, hoeven deze niet te worden toegestaan. Dit staat in die zin los van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. De stedenbouwkundige kwaliteit moet altijd in de beschouwingen worden betrokken. Bij het toestaan van dakopbouwen en tuinuitbreidingen wordt gestreefd naar een stedenbouwkundig geheel. Daarom is in het voorontwerp voorzien in dakopbouwen met dezelfde maatvoering en worden dakopbouwen in vergelijkbare gevallen toegestaan. Het stadsdeel wil gelet op de vraag naar mogelijkheden tot woninguitbreiding en uit een oogpunt van flexibiliteit het individueel verwezenlijken van dakopbouwen toestaan. Hierbij wordt het aanvaardbaar geacht dat geruime tijd sprake zal kunnen zijn van minder eenheid dan nu het geval is omdat niet iedereen tegelijkertijd een dakopbouw zal realiseren. De in het voorontwerp bestemmingsplan toegepaste regeling om dakopbouwen toe te staan is al eerder toegepast in andere bestemmingsplannen in Amsterdam en door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aanvaardbaar geacht (vgl. Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 200401684/1, datum uitspraak 29 september 2004). Ook voor tuinen wordt in het bestemmingsplan een eenheid in maatvoering mogelijk gemaakt, zodat de in het verleden ontstane verschillen in maatvoering kunnen worden rechtgetrokken.
- Ad c. De relatie tussen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan en de Bijlmerweide is op diverse manieren gewaarborgd. Zo hebben de gebieden die grenzen aan de Bijlmerweide in het voorontwerp bestemmingsplan een tuin- of groenbestemming gekregen en zijn er langs de grenzen met de Bijlmerweide geen gebouwen toegestaan. Hierdoor behoudt het plangebied een groene verbinding met de Bijlmerweide. Ten aanzien van de toegestane tuinuitbreidingen is rekening gehouden met de flora en fauna van (onder meer) de Bijlmerweide. Ook zijn de bestaande fietspaden die het plangebied verbinden met de Bijlmerweide positief bestemd.
- Ad d. Overeenkomsten als erfpachtovereenkomsten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard en kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Het stadsdeel heeft beleid opgesteld voor tuinuitbreidingen (Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond). In deze beleidsnota wordt de voorkeur uitgesproken voor tuinuitbreidingen via erfpacht, omdat daardoor wordt voorkomen dat door tijdelijke huurovereenkomsten telkens herinrichting van het openbaar groen is vereist.

- Ad e. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan is gekozen voor een andere systematiek van bestemmen dan in het (niet in procedure gebrachte) concept bestemmingsplan voor Geerdinkhof waaraan insprekers refereren. In het huidige voorontwerp is er omwille van de eenvoud van regeling gekozen voor één tuinbestemming. Het toestaan van bebouwing wordt onder meer door nadere aanduidingen geregeld. Daarnaast geldt dat de Woningwet is herzien sinds het door inspreker genoemde concept bestemmingsplan. De in het huidige voorontwerp voorgestelde bebouwingsregeling houdt rekening met de in de nieuwe Woningwet genoemde vergunningsvrije bouwwerken.
- Ad f. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn "huisgebonden beroepen" toegestaan. Dit begrip is in artikel 1 van de voorschriften gedefinieerd. Huisgebonden beroepen worden in een woning uitgeoefend (het gaat dus niet om zelfstandige bedrijfsgebouwen) waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt. Het huisgebonden beroep mag geen ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die onevenredige afbreuk zou doen aan de woonfunctie. Gedacht kan worden aan een tandartsenpraktijk aan huis.
- Ad g. In paragraaf 6.4 (Watertoets) van de toelichting staat beschreven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met waterhuishoudkundige aspecten. Het bestemmingsplan is ter overleg voorgelegd aan de waterbeheerder van het plangebied (DWR/Hoogheemraadschap AGV). In dit overleg worden de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke maatregelen getoetst op gevolgen voor de waterhuishouding. Vooropgesteld dient te worden dat het bestemmingsplan op hoofdlijnen de bestaande situatie vastlegt, en dat het plan daardoor geen ingrijpende gevolgen heeft voor de waterhuishouding.
- Ad h. Voet- en fietspaden vallen zowel onder de bestemming "Verkeersareaal" als onder de bestemming "Groenvoorzieningen" door de gekozen systematiek van bestemmen: alleen de gebieden die toegankelijk zijn voor auto's hebben de bestemming "Verkeersareaal" gekregen. Veel van de bestaande fietspaden zijn niet toegankelijk voor auto's en hebben daarom een andere bestemming ("Groenvoorzieningen"). Omdat er op de bestaande rijwegen ook gefietst mag worden, zijn fietspaden tevens binnen de bestemming "Verkeersareaal" toegestaan.

Inspraakreactie 3: Y. Griff, mede namens R. Wolterman

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

- Opmerking 1. Genoemd wordt dat insprekers zich aansluiten bij de bezwaren zoals ingebracht door "Groot Geerdinkhof".

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 2.

- Opmerking 2: Insprekers maken bezwaar tegen de voorgestelde verruiming om dakopbouwen en dakterrassen toe te staan. Naar de mening van insprekers is de wijk af en is er sprake van een stedenbouwkundig geheel dat niet door dakopbouwen of dakterrassen verstoord dient te worden. Betreurt wordt dat de bestaande dakopbouwen reeds zijn toegestaan. Insprekers onderschrijven de in de toelichting van het voorontwerp genoemde doelstelling dat de uitbreidingsruimte moet worden begrensd om het open en groene karakter van het gebied te behouden.

Beantwoording: In het verleden zijn reeds dakopbouwen en dakterrassen in de wijk gerealiseerd. Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover eventuele nieuwe woninguitbreidingen en wil in een maatschappelijke vraag voorzien. In het voorontwerp bestemmingsplan is bekeken op welke plaatsen woninguitbreidingen (onder meer dakopbouwen) ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij zijn gelijke gevallen, voor wat betreft onder meer de onderliggende afstand van woningen en de impact van de woninguitbreiding op het groene karakter van de wijk, op gelijke

wijze bestemd en zijn er harde randvoorwaarden aan gesteld. Het bestemmingsplan kan op deze wijze dienen als waarborg voor zowel behoud/versterking van het stedenbouwkundig geheel als behoud van het groene karakter van de wijk. Het bestemmingsplan biedt een eenduidig toetsingskader voor dakopbouwen, zodat bouwaanvragen voor dakopbouwen niet (meer) per geval hoeven te worden beoordeeld. De Welstandsnota van het stadsdeel zorgt er in aanvulling hierop voor dat door de eis van het aansluiten van nieuwe dakopbouwen op bestaande "trendsetters" ook qua onder meer het materiaalgebruik sprake is van een stedenbouwkundige eenheid.

Opmerking 3: Insprekers constateren dat geen dakopbouwen zijn toegestaan op de woningen die met een maximum bouwhoogte van 3 meter op de plankaart zijn weergegeven. Dit correspondeert volgens adressanten niet met de tekst van de toelichting, waarin staat dat als algemeen uitgangspunt geldt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op woningen met een hoogte van maximaal 6 meter. Hieronder vallen volgens adressanten ook woningen met een hoogte van maar 3 meter.

Beantwoording: In de toelichting van het voorontwerp staat in aanvulling op het algemene uitgangspunt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op woningen met een hoogte van maximaal 6 meter ook genoemd dat woningen op de 3 meter hoge patiowoningen niet wenselijk zijn in verband met de eventuele gevolgen voor de privacy. Voor de overige 3 meter hoge woningen staat vermeld dat dakopbouwen hierop niet zijn toegestaan gezien het ontbreken van een maatschappelijke vraag.

Opmerking 4: Insprekers achten het onduidelijk waarom op en nabij de patiowoningen in deelgebied 2 geen dakopbouwen zijn toegestaan omwille van de privacy terwijl op de 3 meter hoge woningen in deelgebied 5 geen dakopbouwen worden toegestaan omdat er verondersteld wordt dat hiernaar geen maatschappelijke vraag bestaat. Gesteld wordt dat voor alle 3 meter hoge woningen het privacy aspect het zwaarst dient te wegen en dakopbouwen verboden dienen te worden.

Beantwoording: Dakopbouwen zijn in het voorontwerp niet toegestaan op de 3 meter hoge woningen. Het voorontwerp is in die zin conform de wens van insprekers.

Opmerking 5: Insprekers constateren dat dakterrassen in het voorontwerp zijn toegestaan op alle woningen met een maximum bouwhoogte van 3 of 6 meter. Gesteld wordt dat ook hier het argument van privacy het zwaarst moet wegen, zeker bij de 3 meter hoge woningen.

Beantwoording: Vooropgesteld moet worden dat de impact dakterrassen en dakopbouwen op de privacy niet zonder meer gelijk is. Dakterrassen worden over het algemeen alleen gebruikt in de zomer, terwijl dakopbouwen het gehele jaar in gebruik zijn. In het voorontwerp zijn dakterrassen toegestaan op woningen met 3 en/of 6 meter hoge delen aangezien deze in de bestaande situatie voorkomen in het plangebied. Het gaat hierbij met name om de "gele woningen" (deelgebied 3). Het realiseren van een dakterras ligt hier voor de hand om dat deze woningen zijn opgebouwd uit delen met verschillende bouwhoogten. Het dakterras op de tweede bouwlaag (het dak met een hoogte van 6 meter) is dan toegankelijk vanaf de derde bouwlaag. De bestemmingsplanregeling is hier op toegespitst: het is toegestaan om de maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter te overschrijden ten behoeve van een dakterras. Dit maakt bijvoorbeeld een hek op het dak mogelijk. Het is echter niet toegestaan om de maximum bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van een toegang tot een dakterras. Dit vereist immers een dakopbouw vanaf waar het dakterras toegankelijk is. Het realiseren van dakterrassen op het hoogste deel van de woning is daarom niet goed mogelijk omdat op deze woningen geen dakopbouw is toegestaan. Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is de regeling aangescherpt zodat expliciet is bepaald dat geen dakterrassen zijn toegestaan op de patiowoningen.

Inspraakreactie 4: T.W. Klein, F.R. Brommet, F.K. de Graaf en J. Heldoorn

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

Opmerking 1: Insprekers constateren dat voor de woningen Geerdinkhof 420, 421, 422 en 423 een maximum bouwhoogte is aangegeven van 3 meter. Een gedeelte van deze woningen is volgens insprekers echter ruim 4 meter hoog, waarbij de schoorsteen zelfs in de buurt komt van de 5 meter.

Beantwoording: Het voorontwerp bestemmingsplan dient de feitelijk gerealiseerde bouwhoogte vast te leggen. De voor de genoemde woningen opgenomen bouwhoogte zal worden gecontroleerd op juistheid, het bestemmingsplan wordt hierop indien nodig aangepast.

Opmerking 2: Insprekers constateren dat het voorste gedeelte van de woningen aan de Geerdinkhof 420-423 in het voorontwerp is bestemd als "Autoboxen". Deze delen zijn volgens insprekers in het geldende bestemmingsplan bestemd als woning. Ook wordt gesteld dat een aantal "autoboxen" in de bestaande situatie anders wordt gebruikt. Dat "andere gebruik" is volgens insprekers in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Insprekers stellen dat de betreffende ruimten een inpandig karakter hebben en daardoor alleen al niet als autobox aangemerkt kunnen worden.

Beantwoording: In het voorontwerp zijn de betreffende delen van de woning aangemerkt als "Autoboxen". De delen zijn door de aanwezigheid van een garagedeur geschikt en bedoeld voor het parkeren van een auto. De betreffende garages (zowel de vrijstaande autoboxen als aan de woning gebouwde garages) zijn ook als zodanig in erfpacht uitgegeven. Een belangrijke beleidsdoelstelling in het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk behouden van bestaande inpandige parkeervoorzieningen. Het in gebruik nemen van inpandige parkeervoorzieningen voor andere doeleinden zou betekenen dat er parkeerplaatsen verloren gaan. Dit is gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet wenselijk. Het bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid zoals verwoord in de "Herijking parkeernota Zuidoost". Insprekers geven niet aan welke garages niet als zodanig worden gebruikt en onduidelijk is wat met het "andere gebruik" wordt bedoeld.

Opmerking 3: Insprekers constateren dat de patio's van de woningen van insprekers op de plankaart van het voorontwerp zijn aangeduid als "Tuinen". Gesteld wordt dat de patio's in het geldende bestemmingsplan als onderdeel van de woning zijn bestemd, en dat bij de woning aan de Geerdinkhof 421 de patio op grond van een bouwvergunning is voorzien van een glazen dak.

Beantwoording: Het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangepast zodat het is toegestaan om de patio's bij de woning te betrekken.

Inspraakreactie 5: E. Franken en B. Fraenkel

Insprekers geven aan een bouwaanvraag voor een dakopbouw op de woning van insprekers (Geerdinkhof 246) te hebben ingediend. De bouwaanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat daarin is bepaald dat maximaal 50% van het woningoppervlak voor een dakopbouw mag worden gebruikt. Er is in overleg met insprekers gekozen om de bouwaanvraag aan te houden zodat de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof afgewacht kan worden.

Insprekers hebben de volgende opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan:

Opmerking 1: In orde is dat een dakopbouw van maximaal 3 meter hoogte is toegestaan. Insprekers zijn in het voorontwerp niet tegengekomen dat deze een plat dak moet hebben. Het plan van insprekers voorziet in een plat dak.

Beantwoording: In het voorontwerp wordt uitgegaan van een dakopbouw met een plat dak. Er is daarom alleen een maximum bouwhoogte en niet tevens een maximum goothoogte voorgeschreven.

Opmerking 2: Insprekers stellen dat de maat van de in het voorontwerp voorgeschreven terugligging van de dakopbouw van 2 meter te veel is omdat hierdoor volgens insprekers geen bruikbare indeling van de dakopbouw ontstaat. Insprekers gaan in hun bouwaanvraag uit van een terugligging van 1,5 meter. Gesteld wordt dat in het voorontwerp niet wordt ingegaan op de noodzaak van een grotere terugligging. Insprekers geven een nadere toelichting hierbij bij hun bouwaanvraag. Gevraagd wordt om een nadere onderbouwing van de in het voorontwerp geregelde 2 meter terugligging.

Beantwoording: In het voorontwerp is bepaald dat dakopbouwen een terugligging vanaf de voor- of achtergevel dienen te hebben van 2 meter. Hiermee is aangesloten op de reeds gerealiseerde dakopbouwen op de "gele woningen" (deelgebied 3). Deze 2 meter terugligging is opgenomen om stedenbouwkundige redenen en om de eventuele nadelige gevolgen voor dakopbouwen voor de bezonning van belendende woningen en tuinen tot het minimum te beperken. Doelstelling van het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk waarborgen van de stedenbouwkundige eenheid in het plangebied. Gezien het grote aantal reeds gerealiseerd dakopbouwen in deelgebied 3 dient er qua maatvoering en situering op deze dakopbouwen aangesloten te worden. Voor wat betreft de bezonning is de terugligging effectief wanneer deze in verhouding staat met de hoogte van de dakopbouw. Wanneer de hoek tussen de dak van de dakopbouw aan de voorzijde en het originele dak aan de voorzijde een hoek van circa 45 ° is zijn de gevolgen voor de bezonning minimaal. Dit wordt bereikt door een terugligging van minimaal 2 meter.

Opmerking 3: Insprekers stellen dat in hun bouwaanvraag is uitgegaan van een terugligging van de dakopbouw aan de straatzijde. Dit ligt volgens insprekers voor de hand omdat de straatzijde op de zon is georiënteerd, en het eventuele dakterras dan aan de zonkant kan worden gesitueerd. Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp wordt uitgegaan van een terugligging van de dakopbouw aan de andere zijde. Gevraagd wordt dit te onderbouwen. In een aanvullende brief van insprekers wordt de terugligging van de dakopbouw aan de noordzijde afgewezen.

Beantwoording: Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is dat dakopbouwen een terugligging moeten hebben van 2 meter (zie de beantwoording bij opmerking 2). In het voorontwerp is, rekening houdend met stedenbouwkundige argumenten en bezonning, bekeken aan welke zijde van de woning een dakopbouw aanvaardbaar is. Om stedenbouwkundige redenen wordt ernaar gestreefd de stedenbouwkundige eenheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Dakopbouwen dienen per "bouwstrook" daarom dezelfde maatvoering en situering te hebben. Naar aanleiding van de opmerking van inspreker heeft een heroverweging plaatsgevonden van de situering van dakopbouwen ter plaatse van het blok van inspreker en het tegenovergelegen blok. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een terugligging van de dakopbouwen aan de straatzijde op het blok van inspreker aanvaardbaar. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 4: Insprekers constateren dat naast hun woning de nadere aanduiding "kabel en leidingenstrook" op de plankaart staat ingetekend. Dit betekent volgens insprekers dat voor de groenstrook naast hun woning allerlei beperkende bepalingen gelden, zoals het graven, terwijl dat bij groenonderhoud wel aan de orde is. Dit is volgens insprekers een vergissing.

Beantwoording: Doelstelling van het intekenen van de kabel- en leidingenstrook op de plankaart is dat hierdoor rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van de kabels en leidingen, en dat voorkomen wordt dat eventuele werkzaamheden schade aanrichten of veiligheidsrisico's opleveren. In het voorontwerp is de kabel- en

leidingenstrook ingetekend op basis van op dat moment beschikbare gegevens. De exacte en feitelijke ligging van de kabels en leidingen wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het probleem dat insprekers schetsen dat onderhoud van groenvoorzieningen niet mogelijk is ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook" is overigens niet aan de orde aangezien er geen nadere eisen gelden voor werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen.

Opmerking 5: Insprekers zijn voornemens om een uitbouw aan de zijde van de kabels en leidingen te realiseren. Gesteld wordt dat dit volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan, maar niet mogelijk zou zijn wanneer de kabels en leidingenstrook is vastgesteld.

Beantwoording: De kabels en leidingen betreffende bestaande situatie, en zijn ook in het geldende bestemmingsplan "Bijlmermeer" opgenomen. In het geldende plan is ter plaatse daarom niet voorzien in een uitbouw.

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling ter plaatse van de kabel en leidingenstrook houdt in dat bouwwerken slechts zijn toegestaan indien de belangen van de kabels en leidingenstrook zich hiertegen niet verzetten en indien hiervoor advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder. Het is dus niet uitgesloten om bouwwerken te realiseren. De uitbouw die insprekers wensen ligt overigens binnen een vlak met de bestemming "Groenvoorzieningen". Het gaat om openbare ruimte. Het realiseren van een uitbouw ter plaatse impliceert dat er openbaar groen moet worden uitgegeven. In het voorontwerp bestemmingsplan is niet voorzien in bebouwing binnen dit openbaar groen aangezien dit een essentieel onderdeel uitmaakt van de groenstructuur van de wijk Geerdinkhof.

Opmerking 6: Insprekers stellen dat ter plaatse van het groen naast de woning van insprekers alleen niet ingrijpende kabels liggen. Gevraagd wordt deze terug te leggen.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij de opmerking 4 en 5.

Opmerking 7: Gesteld wordt dat in het plan niet de suggestie gewekt moet worden dat knelpunten m.b.t. het parkeren ontstaan door het parkeren buiten de garage. Voor een groot deel van Geerdinkhof wordt de auto niet in de garagebox gezet, maar ervoor. Gesteld wordt dat bezoekers op deze plaats geen auto zullen zetten omdat anders de garagedeur geblokkeerd wordt.

Verder wordt gesteld dat als er een tekort is aan parkeerplaatsen, dit eerder wordt veroorzaakt door toenemend autobezit onder de bewoners van Garstkamp en het personeel van de scholen. Ook de herprofilering van de straat tegenover de garages heeft volgens insprekers voor meer parkeerproblemen gezorgd omdat de straat nu smaller is geworden en alleen langsparkeren mogelijk is. Insprekers geven aan dat een stopverbod voor auto's en/of de ontsluiting van de scholen aan de kant van de dreef mogelijke oplossingen zijn. Gevraagd wordt ook het gebruik van de garages voor berging/hobbyruimte toe te staan.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 4. De door inspreker genoemde maatregelen (een stopverbod en een alternatieve ontsluiting van de scholen) kunnen niet in dit bestemmingsplan worden geregeld.

Opmerking 8: Insprekers stellen dat de grenzen van het voorontwerp bestemmingsplan te krap zijn om zaken als parkeerbalans en verkeersareaal behorend bij de buurt als geheel te regelen. Dit is volgens insprekers geen punt van kritiek indien deze krappe begrenzing ervoor zorgt dat verdichting buiten het plangebied alleen invloed heeft op dat gebied. Insprekers stellen dat de plangrens aan de zuidkant van de afrit van de dreef (de Geerdinkhofweg) de bebouwing van het plangebied raakt. Dit kan volgens insprekers niet omdat de ontsluiting onmiskenbaar deel uitmaakt van de bebouwing. Insprekers willen de groenstrook ter plaatse handhaven.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 2. Eventuele nieuwe ontwikkelingen buiten het plangebied (zie paragraaf 3.5 van deze toelichting) dienen op zich zelf een sluitende parkeerbalans te hebben.

Opmerking 10: Insprekers vrezen dat de kwestie over de plangrenzen vertraging zal opleveren voor het nieuwe bestemmingsplan, en dat de bestemmingsplanprocedure los hiervan veel tijd in beslag zal nemen. Gevraagd wordt of het stadsdeel kan bevestigen dat de voortgang van het bestemmingsplan niet van belang is voor de bouwaanvraag van insprekers voor een dakopbouw, maar wel de inhoud van het voorontwerp voor wat betreft de voor de bouwaanvraag relevante punten.

Beantwoording: Het bestemmingsplan Geerdinkhof krijgt werking nadat het is goedgekeurd door de provincie. De constatering van insprekers dat de bestemmingsplanprocedure enige tijd in beslag neemt is juist. Het is mogelijk om vrijstelling te verlenen van het nu nog geldende bestemmingsplan zodat een bouwvergunning verleend kan worden. Het spreekt voor zich dat bij het eventueel gebruik maken van de vrijstellingsbevoegdheid aangesloten wordt op de in het bestemmingsplan voorgestelde regeling. Het stadsdeel zal daarom geen gebruik maken van deze vrijstellingsbevoegdheid indien onzekerheid bestaat over de regeling hierover in het bestemmingsplan. In die zin is de voortgang van het bestemmingsplan van belang voor de bouwaanvraag van insprekers.

Inspraakreactie 6: L.H. Kruijff-Gehrels, A. Steunebrink;

Insprekers hebben het stadsdeel bij brief van 13 juli 2001 verzocht om in het voorontwerp bestemmingsplan een passage op te nemen waarin dakterrassen op de patiobungalows expliciet worden verboden. Insprekers constateren dat dakterrassen zijn toegestaan in het voorontwerp op de 3 en 6 meter hoge delen van woningen. Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane dakterrassen. De volgende argumenten worden aangedragen:

Opmerking 1: Gesteld wordt dat de woningen van insprekers (Geerdinkhof 365/366) veel privacy hebben doordat niet in de patio en de tuin gekeken kan worden. Dit zou verdwijnen wanneer op de tegenoverliggende woningen of de naastgelegen woningen dakterrassen zouden worden gerealiseerd. Insprekers wijzen erop dat dakopbouwen om deze reden niet zijn toegestaan nabij de patiowoningen.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 5 van inspraakreactie 3.

Opmerking 2: Insprekers vragen zich af of er een behoefte is aan dakterrassen op de huizen van 6 meter hoog, aangezien de meeste bewoners een voor- en achtertuin hebben.

Beantwoording: Dakterrassen zijn in de bestaande situatie gerealiseerd op diverse woningen binnen Geerdinkhof. Zie de beantwoording bij opmerking 5 van inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 7: A.K. Blei

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

Opmerking 1: Inspreker constateert dat voor de woningen Geerdinkhof 420, 421, 422, 423, 435, 436, 437 en 438 een bouwhoogte van 3 meter staat aangegeven. Een gedeelte van deze woningen is volgens inspreker ruim 4 meter hoog. De schoorsteen komt zelfs in de buurt van de 5 meter.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 1 van inspraakreactie 4.

Opmerking 2: Inspreker constateert dat de patio's van de bovengenoemde woningen op de plankaart van het voorontwerp zijn aangeduid als "Tuinen". Gesteld wordt dat de patio's in het geldende bestemmingsplan als onderdeel van de woning zijn

bestemd, en dat bij de woning aan de Geerdinkhof 421 de patio op grond van een bouwvergunning is voorzien van een glazen dak.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 3 van inspraakreactie 4.

Inspraakreactie 8: J. Blei

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingplan op de volgende punten:

Opmerking: Insprekers stellen dat voor de woningen Geerdinkhof 460 en 461 en 462 t/m 472 conform artikel 6 ("Groenvoorzieningen") de bestemming openbaar groen wordt meegegeven. Inspreker is hierover verbaasd aangezien volgens inspreker alle tuinen grenzend aan het water de bestemming "Tuinen" hebben gekregen in het voorontwerp. Inspreker constateert een bestemmingswijziging voor de genoemde woningen en verzoekt dit ongedaan te maken.

Beantwoording: Verondersteld wordt dat inspreker refereert aan Geerdinkhof 450 en 451 in plaats van 460 en 461 aangezien de laatstgenoemde nummers garageboxen betreffen. Voorts wordt verondersteld dat inspreker refereert aan de bestemming "Groenvoorzieningen" die is opgenomen aan de noord-/oostzijde van de tuinen van de genoemde woningen. In het voorontwerp zijn de betreffende gronden conform de bestaande situatie bestemd als "Groenvoorzieningen". Het toestaan van tuinuitbreidingen ter plaatse zou betekenen dat de tuinen tot aan de oevers kunnen worden getrokken. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat tuinuitbreidingen in beginsel zijn toegestaan mits dit niet ten koste gaat van de recreatieve en natuurfunctie van het openbaar groen. Verder wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande tuinuitbreidingen om "versnippering" van het openbaar groen te voorkomen. Gezien het huidige natuurlijke karakter van de oevers ter plaatse en gezien het feit dat ter plaatse in het verleden geen gronden zijn uitgegeven / tuinuitbreidingen zijn gerealiseerd, zijn de betreffende tuinen conform de bestaande situatie bestemd.

Inspraakreactie 9: R. Wolterman en Y.K. Griff, mede namens 12 bewoners van Geerdinkhof

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

Opmerking 1: Insprekers constateren dat geen dakopbouwen zijn toegestaan op de woningen die met een maximum bouwhoogte van 3 meter op de plankaart zijn weergegeven. Dit correspondeert volgens adressanten niet met de tekst van de toelichting, waarin staat dat als algemeen uitgangspunt geldt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op woningen met een hoogte van maximaal 6 meter. Hieronder vallen volgens adressanten ook woningen met een hoogte van maar 3 meter. Verzocht wordt de tekst aan te passen aan de tekening.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 3 van inspraakreactie 3.

Opmerking 2: Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp dakterrassen zijn toegestaan op de 3 tot 6 meter hoge delen van de woningen. Gesteld wordt dat de huizen van insprekers nu veel privacy bieden. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat in ieder geval voor daken van de patiobungalows het realiseren van dakopbouwen en dakterrassen, daktuinen en andere activiteiten worden uitgesloten.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 5 van inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 10: R.H.G. Koster

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingplan op de volgende punten:

Opmerking 1: Inspreker stelt dat de afwezigheid van politieke en ambtelijke vertegenwoordigers van het stadsdeel tijdens de inspraakavond door alle aanwezigen inclusief inspreker als politiek en bestuurlijk onbehoorlijk werd ervaren.

Opmerking 2: Inspreker maakt bezwaar tegen de in het voorontwerp bestemmingsplan gehanteerde plangrenzen. Inspreker stelt dat hierdoor de inspraak beperkt blijft tot het gebouwde deel, terwijl het gebruikelijk is dat ook de omgeving, toegangswegen, groenvoorzieningen en waterhuishouding aan de orde komen. Inspreker is van mening dat het wettelijk niet mogelijk is om "op de bij u vertrouwde artikel 19 methode, een groot aantal kleinere (sub-deel) bestemmingsplannen te maken en die er met minimale inspraak doorheen te jagen". Inspreker verwijst daarbij naar artikel 38 van het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 2. Een artikel 19 procedure is overigens niet hetzelfde als een bestemmingsplan procedure. Artikel 38 van het geldende bestemmingsplan Bijlmermeer heeft betrekking op een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO en staat geheel los van het in voorbereiding zijnde voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof. Het voorontwerp bestemmingsplan Geerdinkhof betreft een nieuw bestemmingsplan, dat de gehele regeling van het geldende bestemmingsplan vervangt.

Opmerking 2: Inspreker stelt dat door de "krakkemikkige" bouw van de woningen in Geerdinkhof het realiseren van dakopbouwen heeft geleid tot bouwkundige problemen. Ook wordt het uiterlijk van de wijk ingrijpend gewijzigd door de dakopbouwen. Verder stelt inspreker dat het "legaliseren" van de huidige dakopbouwen die zijn mogelijk gemaakt met een artikel 19 procedure de mogelijkheid biedt om na vaststelling van dit bestemmingsplan opnieuw een dakopbouw te realiseren.

Beantwoording: In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven waar de realisatie van onder meer dakopbouwen ruimtelijk aanvaardbaar is. In het kader van de bouwaanvraag wordt getoetst of wordt voldaan aan de regelgeving van het bouwbesluit, toetsing van de voorgestelde constructie hoort daarbij. In het voorontwerp bestemmingsplan worden geen nieuwe dakopbouwen bovenop de reeds realiseerde dakopbouwen toegestaan. De maximum bouwhoogte van de betreffende woningen is 6 meter. Deze bouwhoogte mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat de straten in de laatste uitbreiding van de Geerdinkhof, de zogenaamde "gele huizen" (deelgebied 3) zeer nauw zijn. Vanwege deze hoge dichtheden verwacht inspreker door de realisatie van dakopbouwen "illegale schaduwwerking". Inspreker verwijst naar het "arrest herbouw de Pijp".

Beantwoording: Op veel woningen in deelgebied 3 is reeds in de bestaande situatie een dakopbouw gerealiseerd. Het bestemmingsplan staat deze dakopbouwen conform de bestaande situatie toe. Gezien de onderlinge afstanden van de woningen van meer dan 20 meter (de autoboxen worden hierbij niet meegerekend) en de bouwhoogte van de woningen inclusief dakopbouw van 9 meter worden de gevolgen van de dakopbouwen voor schaduwwerking aanvaardbaar geacht. Een dergelijke onderlinge afstand is in een stedelijke omgeving als de Geerdinkhof niet ongebruikelijk.

Opmerking 4: Inspreker stelt dat het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming moet worden gebracht met de situatie die gold ten tijde van de laatste erfpacht uitgifte in dit gebied in 1987. Gesteld wordt dat alle bewoners/erfpachters een contract hebben met de gemeente, en dat hierdoor recht bestaat op de onverdeelde erfpacht. Eenzijdige veranderingen zijn volgens inspreker niet mogelijk binnen de contract periode zonder een overeenkomst aanpassing.

Beantwoording: Het voorontwerp bestemmingsplan staat los van erfpachtcontracten. Erfpacht contracten kunnen niet door middel van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Inspraakreactie 11: G. Ketels

Opmerking: Inspreker stelt dat de woning van inspreker aan de Geerdinkhof 249 niet juist op de plankaart staat aangegeven. De realiseerde uitbouw staat volgens inspreker niet op de plankaart aangegeven. Verzocht wordt de plankaart op dit punt aan te passen en dit te bevestigen aan inspreker.

Beantwoording: Het voorontwerp bestemmingsplan heeft als doel de bestaande (legale) situatie vast te leggen. De bestaande situatie ter plaatse van de woning van inspreker zal worden gecontroleerd en indien nodig zal het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast.

Inspraakreactie 12: F. Le Grand

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan:

Opmerking 1: Inspreker stelt dat er ten aanzien van tuinuitbreidingen in een vergadering in Groenhoven is bepaald dat de tuinen aan het water open moeten blijven ten behoeve van een pad. De bewoners mochten de grond in onderhoud nemen. Dit heeft tot tuinuitbreidingen geleid. De gemeente onderhield het groen volgens inspreker nauwelijks of niet. Inspreker stelt dat het plan vaag is over de bestaande situatie en verworven rechten. Er zijn volgens inspreker bestaande tuinen die niet correct op de kaart zijn weergegeven.

Beantwoording: In het voorontwerp bestemmingsplan is de realisatie van tuinuitbreidingen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Gekeken is waar tuinen planologisch aanvaardbaar zijn. Door middel van de bestemming "Tuinen" is aangegeven op welke locaties tuinen mogen worden gerealiseerd en/of worden behouden. In het bestemmingsplan wordt niet geregeld wie "recht heeft" op een tuinuitbreiding. Om een tuinuitbreiding op gemeentegrond te kunnen realiseren is het nodig dat de grond wordt uitgegeven of dat dit geregeld wordt op een van de andere manieren die in de nota tuinuitbreidingen zijn beschreven. In de nota tuinuitbreidingen van het stadsdeel wordt de voorkeur uitgesproken voor een uitgifte via erfpacht. Onduidelijk is welke tuinen volgens inspreker niet correct op de kaart staan aangegeven. Benadrukt moet worden dat niet de topografische ondergrond op de kaart maar de ligging van de vlakken met de bestemming "Tuinen" bepaalt waar tuinuitbreidingen juridisch planologisch zijn toegestaan.

Opmerking 2: Inspreker kan begrijpen dat garages bij woningen anders worden gebruikt dan voor het parkeren. Het moet volgens inspreker echter niet kunnen dat bewoners grossieren in garages om die vervolgens aan de parkeerbestemming te onttrekken en om hun woningen te vergroten. Inspreker is van mening dat losse autoboxen niet aan de parkeerbestemming mogen worden onttrokken.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 4.

Opmerking 3: Inspreker vindt het van onbehoorlijk bestuur getuigen dat delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in aparte bestemmingsplannen worden behandeld. Inspreker doelt hier op de Bijlmerweide. Inspreker vreest dat deze volgens nieuwe plannen grotendeels onder water zou komen te staan.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 2 van inspraakreactie 2.

Inspraakreactie 13: N. Bolte en M. de Graaf

Insprekers hebben bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

Opmerking 1: Inspreker stelt dat de aan het water grenzende ruimte opzij en achter Geerdinkhof 284 ten onrechte geheel met de bestemming "Groenvoorzieningen" op de plankaart staat aangegeven. Inspreker stelt dat een deel van deze ruimte door

inspreker van het stadsdeel wordt gehoord en dat dit deel wordt gebruikt voor tuin en terras. De huurovereenkomst bestaat volgens inspreker sinds 25 juli 2000 en is afgesloten nadat de woning met instemming van het stadsdeel zodanig is verbouwd dat in de oorspronkelijke blinde muur naar het water twee openingen met schuifpui zijn aangebracht.

Beantwoording: Doelstelling van het bestemmingsplan is onder meer het toestaan van alle bestaande en legaal gelegaliseerde tuinen. De bij de woning van inspreker opgenomen bestemming zal worden gecontroleerd op juistheid, het bestemmingsplan wordt hierop aangepast indien nodig.

Opmerking 2: Inspreker vraagt de tuinuitbreiding op grond van het gelijkheidsbeginsel de lijn van de tuinuitbreiding van inspreker door te trekken naar het water, evenwijdig aan de lijn die is getrokken vanaf de tuinen bij Geerdinkhof 285. Inspreker is voornemens een tuinuitbreiding tot aan het water aan te vragen.

Beantwoording: Vooropgesteld dient te worden dat de situatie van de woning van inspreker ten opzichte van de woningen aan de Geerdinkhof 285 en verder niet vergelijkbaar is. De woning van inspreker ligt op een afstand van circa 22 meter van het water en is niet op het water georiënteerd. De woningen aan de Geerdinkhof 285 en verder liggen op een afstand van circa 12 meter van het water en hebben (in de originele situatie) een op het water georiënteerde tuin. De tuin maakt onderdeel uit van een groenzone die Geerdinkhof verbindt met de Bijlmerweide. Deze groenstrook maakt daarom een essentieel onderdeel uit van de groenstructuur van het gebied. Het verder vergroten van tuinen ter plaatse wordt daarom niet aanvaardbaar geacht. Dit sluit aan op het beleid van het stadsdeel zoals verwoord in de Nota inzake Tuinuitbreidingen op Openbare gemeentegrond (zie de toelichting bij dit bestemmingsplan). Aangezien de tuin van inspreker via een huurcontract in gebruik is, heeft de tuin niet noodzakelijk een permanent karakter. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van een groenbestemming.

Inspraakreactie 14: Fam. K. Veenstra

Inspreker maakt naar aanleiding van de inspraakavond de volgende opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan:

Opmerking: Inspreker stelt dat de woningen in het gedeelte van Geerdinkhof met de nummers 1-78 dichter op elkaar zijn gebouwd dan elders. Dit heeft volgens inspreker als gevolg dat er minder parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Het parkeren in de openbare ruimte kan en mag niet van de politie in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten. Dit geldt met name voor de woningen van Geerdinkhof 59 t/m 62. Hier zijn volgens inspreker bovendien 2 parkeerplaatsen niet meer teruggebracht na een verstrating. Gevraagd wordt deze parkeerplaatsen terug te brengen door het "verwaarloosde plantsoentje" naast garagebox nr. 5 te bestemmen als parkeerplaats. Deze situatie is volgens inspreker al wel zo bestemd bij garagebox nr. 106.

Beantwoording: Verondersteld wordt dat inspreker refereert aan het "plantsoentje" naast garagebox 58 i.p.v. 5, aangezien deze situatie vergelijkbaar is met garagebox 106. De gronden naast garagebox 58 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Verkeersareaal". Binnen deze bestemming zijn parkeerplaatsen toegestaan. Het bestemmingsplan is in die zin reeds in overeenstemming met de wens van inspreker. De keuze voor het wel of niet aanleggen van een parkeerplaats wordt overigens niet in het bestemmingsplan gemaakt.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro

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

01. Provincie Noord-Holland;
02. VROM-inspectie;
03. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (APC);
04. DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
05. NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
06. NUON / Noord West Net, Infra Assetmanagement;
07. Gemeente Waterleidingen.

De geadresseerden onder nummers 01, 02 en 05 hebben schriftelijk laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden onder 01, 03, 04 en 06 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 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: Inspreker stelt dat het plangebied aan de noordzijde binnen de zonegrens voor industrielaawaai vanwege industrieterrein Verrijn Stuardweg ligt. Gevraagd wordt dit in het plan op te nemen.

Beantwoording: De geluidszone van het industrieterrein ligt nabij de plangrens van het bestemmingsplan aan de noordzijde. In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, waardoor de ligging van de geluidszone geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat het plangebied binnen de 20 Ke zone vanwege Schiphol ligt, maar dat dit geen consequenties heeft omdat in het bestemmingsplan niet wordt voorzien in nieuwe woningen.

Beantwoording: In de toelichting van het bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de ligging van het gebied binnen de 20 Ke zone.

Opmerking 4: Adressant adviseert in paragraaf 6.5 van de toelichting duidelijker aan te geven voor welke tuinuitbreidingen geldt dat ontheffing ingevolge de Flora en Faunawet mogelijk is.

Beantwoording: De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.

Opmerking 5: Adressant meldt dat het Ganzenhoefpad onderdeel uitmaakt van het Hoofdnet Fiets. Gevraagd wordt dit in het plan te vermelden.

Beantwoording: De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Volgens de kaart van het structuurplan maakt echter niet het Ganzenhoefpad maar het ten zuiden daarvan gelegen fietspad Geerdinkhofweg onderdeel uit van het hoofdnet fiets.

Opmerking 6: Adressant merkt op dat de bestemmingsgrenzen tussen met name de bestemming "Wonen" en "Autoboxen" niet overal op de plankaart zijn aangegeven.

Beantwoording: De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

Opmerking 7: Adressant stelt dat de in artikel 4 lid 5 onder b. aangegeven voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet concreet genoeg geformuleerd is. Het in het voorschrift ontbreken van een cijfermatige norm brengt volgens adressant ongewenste rechtsonzekerheid met zich mee.

Beantwoording: Lid 5 van artikel 4 betreft een "uitsterfregeling" van afwijkend gebruik ter plaatse van autoboxen. Het beleid van het stadsdeel is gericht op het zoveel mogelijk als zodanig gebruiken van de autoboxen. In de bestaande situatie zijn op enkele locaties de autoboxen omgebouwd ten behoeve van een ander gebruik. Lid 5 van art. 4 maakt het mogelijk om het plan te wijzigen nadat de afwijkende vorm van het gebruik permanent (meer dan een jaar) is beëindigd. Ons inziens is deze bepaling voldoende duidelijk en objectief. In het voorontwerp was voorts bepaald dat alleen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als dit is gerechtvaardigd blijkens het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze bepaling is geschrapt omdat dit reeds volgt uit de doelstelling van het stadsdeel om het parkeren in de autoboxen zoveel mogelijk te stimuleren.

Opmerking 8: 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 9: 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 (DWR)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat in de toelichting van het voorontwerp kan worden opgenomen dat het plangebied in de polder Bijlmermeer ligt en dat het plangebied direct aan het water grenst met een waterpeil van NAP – 4,20 m.

Beantwoording: De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Opmerking 2: Gesteld dat de paragraaf "Watertoets" nog kan worden aangevuld met een passage over de in het gebied aanwezige riolering. Hiertoe wordt een suggestie gedaan.

Beantwoording: De toelichting wordt overeenkomstig de suggestie aangevuld.

Opmerking 3: Adressant wijst erop dat indien tuinuitbreidingen leiden tot het dempen van water, dit Keurplichtig is en dat in deze gevallen 1 op 1 compensatie van oppervlaktewater plaats dient te vinden.

Beantwoording: Binnen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan is geen oppervlakte water aanwezig.

Adressant 06 (NUON)

Opmerking 1: Adressant geeft aan dat ter plaatse van Geerdinkhof een reservering voor kabels en leidingen is opgenomen. Opgemerkt wordt dat de op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan ingetekende aanduiding "kabel en leidingenstrook" niet volledig is aangezien de reservering over de volle noord-zuid richting en de volle oost-west richting loopt. Het gaat om 30 meter en 15 meter stroken. Gevraagd wordt de kabel en leidingenstrook op de plankaart te complementeren. Uit navraag bij adressant blijkt dat NUON niet beschik over gedetailleerde tekeningen met de coördinaten van de gasleiding.

Beantwoording: De nadere aanduiding wordt in noord-oost en oost-west richting conform de tekening van adressant uitgebreid.

Opmerking 2: Adressant merkt op dat adressant in het Procuwo Zuidoost m.b.t. de aanvraag voor tuinuitbreiding bij Geerdinkhof 566 en 567 heeft gewezen op de kabel en leidingenstrook.

Beantwoording: De betreffende tuinen zijn conform de gerealiseerde situatie vastgelegd in het bestemmingsplan. Een tuinuitbreiding ter plaatse wordt niet toegestaan.

Ambtshalve aanpassingen:

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

Artikel 5 (Tuinen)

Lid 6 van dit artikel is aangepast zodat aan- en uitbouwen en bergingen, onder de gestelde voorwaarden, als recht zijn toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan werd dit door middel van een vrijstellingsbevoegdheid geregeld. Het als recht toestaan van dergelijke ondergeschikte gebouwen in tuinen sluit echter beter aan op de regeling m.b.t. vergunningsvrije bouwwerken op grond van de Woningwet.

Bijlage 1: Relevante delen onderzoek Flora en Fauna (juli 2004)

Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

4 Huidige ecologische situatie

Om de ecologische betekenis van het plangebied inzichtelijk te maken wordt gekeken naar de ecologische betekenis van het plangebied ten opzichte van (natuurgebieden) in de omgeving en naar de aanwezigheid van de te beschermen dier- en plantensoorten in het plangebied zelf.

4.1 Regionale ecologische situering**4.1.1 Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn**

De gebiedsbescherming uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Nabij het plangebied zijn geen gebieden (speciale beschermingszones) aangewezen als zijnde beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet.

4.1.2 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en in de omgeving is ook geen tot PEHS aangewezen gebied aanwezig.

4.2 Natuurwaarden in plangebied

De natuurwaarden in het studiegebied zijn beschreven aan de hand van de verworven gegevens tijdens de veldverkenning die heeft plaatsgevonden op 22 juni 2004. Tijdens deze veldverkenning is het studiegebied als geschikt leefgebied voor planten, broedvogels, zoogdieren, reptielen en amfibieën, vissen en insecten beoordeeld. Het studiegebied betreft het plangebied en de directe omgeving van het plangebied.

4.2.1 Flora

Bij de inventarisatie van de vegetatie is vooral gelet op aandachtsoorten. Aandachtsoorten zijn soorten die internationaal of nationaal zijn beschermd of op de Rode lijst 1990 of 2000 staan vermeld.

De aangetroffen plantensoorten in de plantsoenen betreffen soorten zoals rode kornoelje, zwarte els, zachte berk en uitheemse, aangeplante soorten zoals cotoneaster en sneeuwbes. Aan de oevers zijn wilgen aangeplant en op de begroeide oevers zijn zeer algemene soorten zoals kleeftkruid, riet, haagwinde, straatgras en smalle weegbree aangetroffen. Daarnaast zijn enkele kale oevers recentelijk ingezaaid met gras.

Op één locatie zijn enkele grote kaardebollen aangetroffen, aan de oostzijde van het plangebied. De grote kaardebol geniet bescherming via de Flora- en Faunawet. Deze locatie maakt formeel deel uit van de groene strook tussen water en tuinen, maar in de praktijk is dit niet het geval. Het gedeelte waar de kaardebollen stonden was onmiskkenbaar ingezaaid, met onder andere een zeer groot aantal klaprozen. Het is zeer waarschijnlijk dat hier een zaadmengsel is gebruikt waar de grote kaardebol onderdeel van uit heeft gemaakt, en dat dit voorjaar is ingezaaid. Dit wordt versterkt door het feit dat er geen dode exemplaren gevonden zijn (deze zijn meestal zeer herkenbaar aanwezig als lange bruine staken met een puntige bol aan de bovenzijde). Omdat de grote kaardebol in deze situatie als niet-wild wordt beschouwd vervalt de beschermde status uit de Flora- en Faunawet.



Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

Een aantal stroken openbaar groen zijn door bewoners als tuin in gebruik genomen. Deze stroken zijn rijkelijk beplant met uiteenlopende plantensoorten die buiten deze Ecoscan worden gelaten. Het belangrijkste van deze al uitgevoerde tuinuitbreidingen is het groene karakter van de tuinen. Vaak staan hier ook hoge bomen die een belangrijke bijdrage leveren aan dit groene karakter.

De (oude) bomen betreffen soorten als grauwe wilg, zachte berk, populier, tamme kastanje, gewone es en zwarte els.

Er zijn geen wilde plantensoorten aangetroffen die bescherming genieten ingevolge de Flora- en Faunawet.

4.2.2 Vogels

Het studiegebied is zeer geschikt als broedgebied voor vogels die nestelen in bomen en struwelen.

Broedvogels

De struwelen, plantsoenen en de hoge bomen bieden ruim voldoende nestelmogelijkheden voor broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn enkele zingende vogels waargenomen in het plangebied, wat kan duiden op een territorium en mogelijk ook een broedgeval. Het betreft soorten zoals de merel, ekster, houtduif, zwarte kraai en heggenmus. Het lage aantal zingende soorten valt te verklaren door het tijdstip van het bezoek (weinig zangactiviteit) en het feit dat het bezoek relatief laat in het jaar is uitgevoerd. De meeste soorten zijn het actiefst in april en mei. Naar verwachting zijn in het studiegebied ter plaatse van de struwelen broedvogelsoorten aanwezig zoals bovengenoemde soorten en soorten als zanglijster. Het betreft struweelvogelsoorten als de tjiftjaf, zwartkop, winterkoning, braamsluiper, groenling, roodborst, koolmees en fitis. Daarnaast zal een aantal vogels in de bebouwing tot broeden komen, zoals huismus en spreeuw.

In de bomen zijn mogelijk holen of spleten aanwezig die nestgelegenheid kunnen bieden aan de grote bonte specht en boomkruiper. Tijdens het veldbezoek zijn beide soorten roepend en (in het geval van de boomkruiper) zingend waargenomen in de groene zone buiten het plangebied. Het is niet vastgesteld of de grote bonte specht een vaste nestlocatie in de bomen binnen het plangebied heeft.

Tevens zijn boven de waterpartijen grenzend aan het plangebied jagende visdiefjes waargenomen. Deze soort broedt graag op (schier)eilanden of oevers van rivieren en zoetwaterplassen waar weinig landpredatoren voorkomen. In de omgeving van Amsterdam wordt de soort ook aangetroffen op platte grinddaken op bijvoorbeeld bedrijventerreinen. De soort ontbreekt in ieder geval in het plangebied als broedvogel.

Alle in Nederland voorkomende wilde vogelsoorten (en hun broedgebied) worden binnen de Flora- en Faunawet als extra te beschermen soorten beschouwd. Deze bescherming is dus vooral van toepassing op de bomen, struwelen en oevers binnen het plangebied.

4.2.3 Zoogdieren

Het plangebied, en dan vooral de groenvoorzieningen, vormt een geschikt habitat voor de egel, mol, wezel, huismus, bruine rat, gewone bosspitsmuis en bosmuis. Daarnaast vormt het plangebied een geschikt foerageergebied en verblijfplaats voor vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Laatvlieger en gewone dwergvleermuis huizen in bebouwing, de ruige dwergvleermuis heeft in Nederland geen vaste verblijfsruimte.



Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

De egel, mol, wezel, gewone bosspitsmuis en bosmuis genieten bescherming ingevolge de Flora- en Faunawet. Alle vleermuissoorten worden beschouwd als extra te beschermen soorten.

4.2.4 Amfibieën en reptielen

Aan de oevers van de groene zone buiten het plangebied zijn groene kikkers waargenomen. Verwacht wordt dat de groene kikker ook op de oevers binnen het plangebied verblijft. De oevers zijn deels begroeid maar zijn nog niet goed ontwikkeld waardoor het (nog) geen geschikt habitat voor de bruine kikker, gewone pad en de kleine watersalamander is. Deze soorten planten zich voort in water en de rest van hun leven zijn ze meer op het land te vinden, waar ze ook (grotendeels) overwinteren, en mogelijk dus ook in het plangebied. De overwinteringsperiode van de verschillende soorten amfibieën loopt ongeveer van eind september tot begin april.

Het plangebied lijkt ongeschikt als leefgebied voor de ringslang, door het ontbreken van niet-verstoorde, brede oevers.

De hier aanwezige amfibiesoorten worden als te beschermen soorten beschouwd binnen de Flora- en Faunawet.

4.2.5 Vissen

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig waardoor deze soortgroep verder buiten beschouwing wordt gelaten.

4.2.6 Insecten

Het plangebied vormt geen geschikt habitat voor de te beschermen vlindersoorten en de libellensoorten. Wel zijn tijdens het veldbezoek enkele in Nederland (zeer) algemene libellensoorten waargenomen. Dit betrof het lantaarntje, grote roodoogjuffer en de variabele waterjuffer.

4.3 Conclusies

Het plangebied betreft een woonwijk welke grotendeels is omringd met een watergang en groene zone. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden met een beschermd status gelegen die mogelijk hinder kunnen ondervinden van de voorgenomen verandering in bestemming. De gebiedsbescherming wordt daarom niet in de toetsing meegenomen.

Het plangebied heeft een beperkte ecologische betekenis gezien de functie van het gebied als woonwijk. De aangetroffen plantensoorten beperkt zich tot algemene en niet inheemse soorten. Het aantal diersoorten in en/of rondom het plangebied is redelijk. De bosspitsmuis, bosmuis, egel, mol, wezel en groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander genieten een beschermde status binnen de Flora- en Faunawet. Daarnaast kunnen enkele vleermuissoorten het plangebied gebruiken als verblijfplaats en jachtgebied. Alle vleermuissoorten staan vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en worden daarom als extra te beschermen soorten beschouwd, net als de hier aanwezige broedvogelsoorten.



Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

5 Toetsing

De toetsing richt zich op de soortbescherming welke voortvloeit uit de Flora- en Faunawet. Gebieden met een beschermde status ontbreken binnen de invloedssfeer van het voornemen.

5.1 Voorgenomen werkzaamheden

Het stadsdeel onderzoekt de mogelijkheden om bestaande tuinen uit te breiden ter plaatse van het openbaar groen. Uit het veldbezoek blijkt dat de bewoners van de woonwijk gesteld zijn op groene tuinen (in tegenstelling tot bijvoorbeeld volledig bestrate tuinen). Een vrij groot aantal tuinen langs de rand van de woonwijk is al uitgebreid ter plaatse van het openbaar groen (zie bijlage 1) en dit geeft een beeld van de mogelijke effecten van een tuinuitbreiding. Uitgaande van deze al uitgevoerde tuinuitbreidingen kan worden gesteld dat de tuinuitbreiding geen afname van groenfuncties betekent.

Er wordt van uitgegaan dat de oevers naast voetpaden langs het water niet worden meegenomen bij een eventuele tuinuitbreiding.

5.2 Soortbescherming

In en rondom het plangebied komen geen te beschermen plantensoorten, insectensoorten en vissen voor waardoor deze hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

Vogels

Het eventueel verwijderen van de plantsoenen en struwelen dient buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli (deze periode wordt aangehouden door LNV) te worden uitgevoerd, zodat geen verstoring van broedvogels optreedt. De oude bomen in het plangebied zijn mogelijk geschikt voor vaste verblijfplaatsen, zoals holtes in de stam of takken. Tijdens het veldbezoek is de grote bonte specht waargenomen en de kans bestaat dat deze vogelsoort een vaste verblijfplaats heeft in een boom binnen het plangebied. Ten tijde van het veldbezoek kon dit niet worden vastgesteld of uitgesloten, omdat het zicht werd belemmerd door het bladerdak en de actieve periode van territoriumhoudende spechten al lang voorbij is. Daarnaast blijft de kans bestaan dat een holte zo gepositioneerd is dat deze vanaf de grond niet te zien is (bijvoorbeeld verstopt achter een overhangende tak). Door tijdens het begin van het voorjaar, wanneer het bladerdek nog niet zo dicht is en de spechten territoriumhoudend aanwezig zijn, een onderzoek naar eventuele nestlocaties uit te voeren, kan worden vastgesteld of een vaste verblijfplaats binnen het plangebied aanwezig is. Indien sprake is van aantasting van een nestholte dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen. Vooral nog wordt geadviseerd de bomen te handhaven.

Zoogdieren

Het plangebied vormt een geschikt habitat voor de egel, mol, wezel, gewone bosspitsmuis en bosmuis, die jaarrond in het plangebied aanwezig kunnen zijn. De holen en het foerageergebied kunnen als gevolg van tuinuitbreiding worden verstoord en mogelijk vernietigd. Daarnaast bevinden de genoemde zoogdieren zich in rust tijdens de winter waardoor een tuinuitbreiding gedurende de winter kan leiden tot de dood van deze soorten. Hoewel de omgeving van het plangebied ook geschikt is als leefgebied voor de genoemde zoogdiersoorten, zijn de dieren, vanwege hun winterrust, niet in staat uit te wijken.

De genoemde soorten komen in Nederland vrij algemeen tot algemeen voor, zodat geen sprake van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.



Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

Voor de vleermuizen geldt dat de bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot de aantasting van vaste verblijfplaatsen. De hier aanwezige vleermuissoorten huizen allen in bebouwing, terwijl de uitbreiding te maken heeft met het groen. Boombewonende vleermuissoorten ontbreken binnen het plangebied.

De egel, wezel, mol, gewone bosspitsmuis en bosmuis genieten bescherming ingevolge de Flora- en Faunawet.

Amfibieën

Verwacht wordt dat de groene kikker hinder kan ondervinden van tuinuitbreiding, maar deze soort is ook in staat uit te wijken bij versturende werkzaamheden. De groene kikker overwintert in het water en niet op het land waardoor de eventuele effecten van een tuinuitbreiding nihil zijn. Daartegenover kunnen bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander mogelijk wel hinder ondervinden van de realisatie van nieuwe tuinen. Deze soorten hebben echter aan de overzijde van het water, buiten het plangebied, veel geschiktere winterverblijven voorhanden dan ter plaatse van het plangebied, zodat wordt verwacht dat de meeste op het land overwinterende exemplaren zich daar bevinden.

5.3 Compenserende en mitigerende maatregelen

De tuinuitbreidingen kunnen zodanig worden uitgevoerd dat de schade voor de natuur zoveel mogelijk wordt beperkt. Het uitgangspunt is het zoveel mogelijk voorkomen van schade aan te beschermen waarden, waardoor de noodzaak tot mitigerende en compenserende maatregelen zoveel mogelijk wordt verkleind. Door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt verstoring van broedvogels voorkomen.

Bij kleinschalige werkzaamheden, zoals het planten van struiken ter plaatse van een gedeelte openbaar groen wat nu bestaat uit gras, is geen sprake van verstoring van diersoorten. Dergelijke kleinschalige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat een ontheffing noodzakelijk is van de Flora- en Faunawet omdat geen beschermde soorten worden aangetast. Daarnaast kan, bij aanplant van nieuw groen, nieuw leefgebied voor soorten ontstaan die in de directe omgeving van die locatie voorkomen.



Ecoscan Geerdinkhof te Amsterdam

6 Conclusie en aanbevelingen

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken:

- Gebiedsbescherming is niet van toepassing op of nabij het plangebied.
- In het plangebied ontbreken te beschermen soorten vissen, reptielen, insecten en planten.
- Er vindt geen verstoring van broedvogels plaats wanneer tuinuitbreiding buiten het broedvogelseizoen plaatsvindt.
- Mogelijk wordt een vaste verblijfplaats (grote bonte specht) aangetast, waarvoor nader onderzoek plaats moet vinden naar de actuele betekenis van deze verblijfplaats (verplichting uit Vogelrichtlijn).
- Mogelijk wordt het leefgebied van vijf te beschermen soorten zoogdieren (bosmuis, mol, wezel, gewone bosspitsmuis en egel) en 3 te beschermen amfibieën (bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad) aangetast, zodat voor deze soorten ontheffing dient te worden verkregen. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding.
- Ter plaatse van de beoogde uitbreidingen zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.
- De kans is groot dat eventueel verstoorde zoogdieren, amfibieën en vogels terugkeren in de uitgebreide tuinen.

Een ontheffing ingevolge de Flora- en Faunawet is noodzakelijk voor de volgende soorten: groene kikker, egel, wezel, bosspitsmuis en bosmuis. Daar geen sprake is van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soorten is, en aansluitend aan het plangebied alternatief (geschikter!) leefgebied in ruime mate voorhanden is, wordt verwacht dat de ontheffing zonder problemen wordt verkregen. De tuinen in de het plangebied hebben een zeer groen karakter, zodat ervan wordt uitgegaan dat de natuurwaarden niet achteruit gaan door mogelijke tuinuitbreiding. Hierbij wordt van het volgende uitgegaan:

- de bomen blijven gehandhaafd;
- struwelen en plantsoenen worden niet tijdens het broedseizoen verwijderd;
- de oevers worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing;
- de tuinen hebben een groen karakter.

De ontheffing dient te worden verkregen vóórdat wordt gestart met uitvoering van eventuele versturende werkzaamheden van bovengenoemde zoogdier- en amfibiesoorten. Kleinschalige werkzaamheden waarbij geen sprake is van verstoring van diersoorten kunnen wel worden uitgevoerd zonder dat een ontheffing verkregen is van de Flora- en Faunawet.

Een ontheffing ten aanzien van de broedvogels is niet mogelijk, zodat werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord of aangetast niet mogen worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat geen versturende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd binnen het plangebied in de periode van 15 maart tot en met 15 juli.

Bijlage 2: Verslag inspraakavond 27-10-'04**Verslag inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan "Geerdinkhof"**

AanwezigStadsdeel Zuidoost:

- F. Ratelband (voorzitter)
- S. van Donkelaar (projectmanager inhaalslag bestemmingsplannen)
- S. Boer (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- P. Cottaar (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- F van der Kort (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)
- L. Gratama (lid projectgroep inhaalslag bestemmingsplannen)

Bijlagen

- Presentielijst
- Inspraakreactie Y. Griff en R. Wolterman
- Inspraakreactie vereniging van huiseigenaren "Groot Geerdinkhof"

Insprekers: 69 (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. Wanneer bij het geven van een mondelinge inspraakreactie geen naam is vermeld wordt in dit verslag volstaan met "een inspreker".

Dhr. Ratelband opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de vertegenwoordigers van het stadsdeel voor en legt kort uit waar de inspraakavond voor bedoeld is en wat het programma van de avond is. De inspraakavond heeft betrekking op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Geerdinkhof". Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt nog tot 4 november 2004 ter inzage. Tot 4 november 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 "Geerdinkhof" en de vervolgpprocedure is er een mogelijkheid om vragen te stellen en/of een mondelinge reactie te geven op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan "Geerdinkhof".

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 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 onder meer 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, maar dient ter onderbouwing van het beleid.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft omvat de laagbouwoningen aan de Geerdinkhof aan de noordkant van stadsdeel Zuidoost.

Waarom een nieuw bestemmingsplan

Omdat het vigerende bestemmingsplan deels een globaal karakter heeft is het wenselijk de bestaande situatie gedetailleerder vast te leggen aan de hand van een nieuw conserverend bestemmingsplan voor Geerdinkhof. Daarnaast moet het nieuwe bestemmingsplan dienen als actueel beheerskader voor de maatschappelijke vraag naar woning- en tuinuitbreidingen. Het geldende plan is ouder dan tien jaar en in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet ouder dan tien jaar mag zijn.

Bestemmingsplan inhoudelijk

Het bestemmingsplan "Geerdinkhof" heeft als doel een actueel beheerskader te bieden voor het gebied. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor woninguitbreidingen en tuinuitbreidingen. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie beschreven, welke beheersaspecten en eventuele nieuwe ontwikkelingen spelen en hoe hiermee rekening is gehouden.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Geerdinkhof" ligt tot en met 3 november ter inzage. Een ieder kan tot en met die datum een schriftelijke inspraakreactie indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. Deze en de inspraakreacties, die tijdens deze inspraakavond worden gegeven, worden bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Geerdinkhof" meegenomen. Naar verwachting in het voorjaar van 2005 ligt dit ontwerp bestemmingsplan vier weken ter inzage, waarbij een ieder gedurende deze periode zijn of haar zienswijze kan indienen bij het stadsdeel. De zienswijzen worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de stadsdeelraad meegenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens weer vier weken ter inzage.

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

Dhr. Ratelband bedankt dhr. Boer voor zijn toelichting en geeft de genodigden de mogelijkheid vragen te stellen of op de inhoud van het bestemmingsplan te reageren.

Dhr. Manuel vraagt wat de status van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is.

Dhr. Boer geeft aan dat de toelichting geen direct juridische status heeft, maar wordt gebruikt als uitleg bij en onderbouwing van het bestemmingsplan.

Dhr. Tijssen vraagt of duidelijk gemaakt kan worden wie het bestemmingsplan maakt en op grond waarvan.

Dhr. Boer geeft aan dat in dit geval Van Riezen & Partners in opdracht van het stadsdeel het bestemmingsplan maakt. Het bestemmingsplan is vrijgegeven voor inspraak door het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. Het bestemmingsplan is pas van kracht na goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Dhr. Tijssen constateert dat de regeling in dit bestemmingsplan afwijkt van de regeling in het huidige bestemmingsplan en vraagt hoe men tot de nieuwe regeling is gekomen.

Dhr. Boer legt uit dat het nu geldende plan op ontwikkeling gericht is. Wanneer de beoogde ontwikkelingen gerealiseerd zijn is het gebruikelijk om de nieuwe situatie juridisch vast te leggen door middel van een nieuw (conserverend) bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet hierin.

Dhr. Tijssen geeft aan dat bij behandeling van het vigerende bestemmingsplan een aantal uitspraken zijn gedaan waarbij volgens hem expliciet vermeld is dat daar niet van mag worden afgeweken. Dhr. Tijssen vindt dat daar in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Geerdinkhof" geen rekening mee gehouden is.

Dhr. Boer geeft aan dat hier nader onderzoek naar verricht zal worden.

NB: in het ontwerp bestemmingsplan wordt hieraan aandacht besteed bij de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie van dhr. Thijssen.

Dhr. Lansink constateert dat de voorgestelde plangrenzen niet overeen komen met de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen. De voorgestelde plangrenzen sluiten niet aan op de plangrenzen van het bestemmingsplan "Grunder-Grubbehoef". Hierdoor ontstaat er een gebied waar geen nieuw bestemmingsplan voor geldt. Volgens dhr. Lansink heeft het stadsdeel verschillende ontwikkelingen voorzien in dit gebied en hij vraagt wat deze ontwikkelingen inhouden.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat de voorgestelde plangrenzen zijn aangedragen vanuit het stadsdeel. Het stadsdeel heeft de keuze gemaakt om voor die gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Het is hem niet bekend of het stadsdeel plannen heeft en om welke plannen het dan gaat op het door dhr. Lansink aangegeven gebied.

Dhr. Lansink benadrukt nogmaals dat de plangrenzen conform het oude bestemmingsplan "Geerdinkhof" overgenomen moeten worden.

Dhr. Levens geeft aan dat de kern van de discussie niet zo zeer over het bestemmingsplan inhoudelijk gaat, maar dat die meer gaat over het aanpassen van de plangrenzen en de mogelijke ontwikkelingen die het stadsdeel heeft voorzien. Dhr. Levens geeft aan dat het stadsdeel beschamend omgaat met de informatieverstrekking en vragen over de mogelijke ontwikkelingen rond Geerdinkhof en vindt de keuze van de plangrenzen een vorm van onbehoorlijk bestuur.

Een inspreker geeft aan dat de Bijlmerweide niet goed op de plankaart is aangegeven en vraagt of er wijzigingen in de Bijlmerweide voorkomen. Verder geeft een inspreker aan dat

het op de plankaart onduidelijk te zien is welke woningen nieuw worden gebouwd en welke woningen bestaand zijn.

Dhr. Boer geeft aan dat de Bijlmerweide niet binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan valt, verder is hem niets bekend over eventuele wijzigingen in de Bijlmerweide. Het plan legt alleen de bestaande woningen vast, er zijn geen nieuwe woningen in het bestemmingsplan voorzien.

Dhr. De Graaff vindt dat de presentatie breder opgezet had mogen worden, in die zin dat het bestemmingsplan tegen de achtergrond van zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid gepresenteerd had moeten worden. Dhr. De Graaff heeft naar aanleiding hiervan de volgende opmerkingen en vragen:

- a) past het bestemmingsplan wel binnen het structuurplan;
- b) de voorgestelde grenzen zijn te strak ingetekend, deze zouden ruimer moeten worden ingetekend;
- c) waarom zijn de scholen en de seniorenwoningen "de Garstkamp" buiten het bestemmingsplan gelaten.

Dhr. Boer geeft aan dat bestemmingsplannen altijd getoetst worden aan plannen op hoger niveau, zoals het structuurplan. Parallel aan deze inspraakperiode loopt er een formele overlegperiode waarin andere partijen, zoals provincie en gemeente, de mogelijkheid wordt geboden om op het bestemmingsplan te reageren. Daarnaast geldt dat het gebruikelijk is om voor gebieden die thematisch een eenheid vormen afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen. Het stadsdeel heeft de keus gemaakt voor de woningen aan de Geerdinkhof een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Dhr. Verbeet complimenteert het stadsdeel dat het bestemmingsplan op de website van het stadsdeel beschikbaar is en geeft aan dat de plangrenzen zoals nu voorgesteld te willekeurig zijn en geen beeld geven van welk gevoel er in de wijk heerst. De belangrijke zaken, zoals de mogelijke ontwikkelingen, worden op deze manier buiten gesloten. Daarnaast geeft dhr. Verbeet aan dat het bestemmingsplan de bewoners niet zou moeten verbieden om hun garage anders te gebruiken dan ten behoeve van parkeren. Hierdoor ontnemen je de bewoners de mogelijkheid een bedrijf of kantoor aan huis te beginnen. Dhr. Verbeet is van mening dat de regeling met betrekking tot parkeergarages het parkeerprobleem hooguit ten dele oplost.

Dhr. Jansen geeft aan dat wanneer ingestemd wordt met dit bestemmingsplan en voorgestelde plangrenzen een deel van Geerdinkhof buiten het bestemmingsplan valt. Op dit deel kunnen dan allerlei ontwikkelingen gerealiseerd worden. Dit is voor de bewoners en omwonenden van Geerdinkhof onacceptabel en zij gaan dan ook niet akkoord met dit bestemmingsplan.

Dhr. Boer geeft aan dat tijdens het vooroverleg met de bewonersvereniging 6 oktober jl. dit punt ook al naar voren is gebracht.

Mw. Koster constateert dat gronden waar bewoners erfpacht voor betalen op dit moment buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan vallen. Een bestemmingsplan kan toch niet de erfpacht ontbinden.

Dhr. Boer geeft aan dat erfpacht een vorm is van privaatrecht en het bestemmingsplan onder het bestuursrecht valt. Een bestemmingsplan zegt niets over erfpacht, binnen of buiten de plangrenzen. Deze twee zaken staan los van elkaar.

Mw. Koster vindt het teleurstellend dat er niemand van het stadsdeel achter de tafel zit. De indruk wordt gewekt dat de Goudenleeuw, Groenhoven en Geerdinkhof (de drie G's) min of meer tegen elkaar uitgespeeld worden door de drie G's één voor één in te lichten.

Dhr. Wieserink heeft de inspraakreacties namens het bestuur van de vereniging van huiseigenaren “Groot Geerdinkhof” op schrift gezet. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij dit verslag.

Mw. Balle geeft aan dat rond seniorenwoningen “de Garstkamp” al enige tijd parkeerproblemen spelen en vraagt wanneer er een aparte avond wordt georganiseerd voor “de Garstkamp”.

Dhr. Boer geeft aan dat wanneer er een bestemmingsplan gemaakt wordt voor de locatie “de Garstkamp” er ook een informatie- en/of inspraakavond georganiseerd zal worden. Er is op dit moment nog geen planning op wat voor termijn er eventueel een plan gemaakt zal worden.

Een inspreker geeft aan het zeer onbehoorlijk te vinden dat niet duidelijk kan worden verteld wat de plannen zijn van het stadsdeel met die gebieden die nu buiten het bestemmingsplan worden gelaten. De bewoners worden te weinig in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de mogelijke ontwikkelingen.

Dhr. Boer geeft aan dat het stadsdeel bezig is met de planvorming, maar dit heeft nog niet verder vorm gekregen. Wanneer er concrete plannen zijn zullen hier apart informatiebijeenkomsten en inspraakperiodes voor worden georganiseerd. Dhr. Boer geeft aan dat in kaart gebracht zal worden welke ontwikkelingen er eventueel spelen.

NB: in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zal hiervan een overzicht worden opgenomen.

Een inspreker geeft namens alle genodigden aan fundamenteel bezwaar te maken tegen de voorgestelde plangrenzen.

Een inspreker vraagt waarom er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt als er al een uitgewerkt plan is, er gelden namelijk verschillende uitwerkingsplannen, en er hebben geen nieuwe ontwikkelingen plaats gevonden.

Dhr. Boer geeft aan dat wettelijk is vastgelegd dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden herzien. Het Rijk voert steeds strengere controles uit op gemeentes en stadsdelen zodat bestemmingsplannen ook daadwerkelijk eens in de tien jaar worden herzien. Daarnaast is het geldende plan, behoudens de uitwerkingsplannen, globaal van karakter. Het stadsdeel wil een actueel gedetailleerder bestemmingsplan voor de locatie Geerdinkhof. De plicht om een bestemmingsplan te herzien staat los van of er wel of geen nieuwe ontwikkelingen hebben plaats gevonden.

Een inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen bestaande uit één laag (bungalows) drie meter hoog zijn. Uit de praktijk blijkt, volgens inspreker dat deze woningen vier meter hoog zijn.

Dhr. Boer geeft aan dat dit nader uitgezocht zal worden. Het plan moet namelijk de werkelijke huidige hoogte aangeven.

Een inspreker geeft aan dat in het bestaande plan de garages bij enkele bungalow woningen niet zijn bestemd als zijnde “Autoboxen”, maar in het nieuwe bestemmingsplan wel. Dit is een vermindering ten aanzien van het bestaande plan. Het verzoek is dit aan te passen. Dit geldt tevens voor de binnentuinen van de patio-woningen. De wens is aanwezig om deze patio dicht te bouwen.

Dhr. Boer geeft aan dat hier naar gekeken zal worden naar aanleiding van de inspraak.

Mw. Grift spreekt tevens namens mw. Vernooy en heeft haar inspraakreactie op schrift gezet. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage van dit verslag. Mw. Grift geeft aan zich zorgen te maken over het parkeren rond de "500-nummers" en vraagt tot wanneer de formele inspraaktermijn loopt.

Dhr. Boer geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan nog tot donderdag 4 november 2004 ter inzage ligt.

Mw. Lammers geeft aan dat voor de parkeernorm is uitgegaan van minimaal 1,3 parkeerplaats per woning. Dit zou betekenen dat voor de Garstkamp 300 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, maar deze zijn nergens terug te vinden. De parkeerdruk is te hoog.

Een inspreker geeft aan dat bij één van de woningen bestaande uit één bouwlaag de bijbehorende patio is dichtgebouwd en bij de woning is getrokken. Het voorontwerp bestemmingsplan staat dat op dit moment niet toe, maar het zou wel mogelijk gemaakt moeten worden.

Dhr. Boer geeft aan dat hier nader naar gekeken zal worden.

Een inspreker geeft aan dat in het verleden door bewoners het pad langs de waterkant in het oosten van het plangebied was afgesloten. Met het stadsdeel is een akkoord bereikt dat het pad weer toegankelijk gemaakt zou worden met de toezegging dat de bewoners het groen in onderhoud mochten nemen. Volgens dit plan wordt de toezegging van het stadsdeel ontkracht en moeten de gronden weer door het stadsdeel in onderhoud genomen worden.

Dhr. Boer adviseert om een schriftelijke inspraakreactie in te dienen en op een bijgevoegd kaartje aan te geven waar de reactie betrekking op heeft, zodat hier nader naar gekeken kan worden.

Een inspreker geeft aan dat het gebruik van verschillende losstaande autoboxen niet altijd overeenkomt met de bestemming. Zo komt het voor dat meerdere autoboxen in bezit zijn van één persoon die het plan heeft deze bij de woning te betrekken. Hierdoor wordt de parkeerdruk groter.

Dhr. Boer geeft aan dat naar aanleiding van de inspraak dit punt nader bekeken zal worden.

Een inspreker constateert dat art. 4 lid 4 van de voorschriften veranderd is ten opzichte van het vorige plan en vraagt of er een inventarisatie gemaakt is van het huidige gebruik van parkeergarages. Daarnaast is het van belang de behoefte van de bewoners duidelijk in kaart te brengen.

Dhr. Boer geeft aan dat aan de buitenkant zoveel mogelijk is geïnventariseerd wat het gebruik is van de parkeergarage. Aan de buitenkant kan niet altijd geconstateerd worden wat het huidige gebruik van parkeergarages is, daar is de inspraakperiode en deze avond mede voor bedoeld.

Mw. Louw geeft aan dat de serre behorende bij de woning, Geerdinkhof 142 niet op de plankaart staat ingetekend.

Dhr. Boer geeft aan dat hier nader naar gekeken zal worden.

Een inspreker geeft aan dat verschillende bewoners hun garagebox anders gebruiken dan voor het parkeren van hun auto en vraagt hoe dit gecontroleerd gaat worden.

Dhr. Boer geeft aan dat door middel van de inspraakperiode zoveel mogelijk ontbrekende informatie ingewonnen wordt over een plangebied.

Dhr. Ratelband vraagt wie het recht heeft tot het indienen van een inspraakreactie op dit plan.

Dhr. Boer geeft aan dat een ieder het recht heeft om in te spreken op dit plan en dus niet alleen de bewoners van Geerdinkhof.

Een inspreker verwijst naar een ingediende schriftelijke inspraakreactie, gedateerd op 18 oktober 2004, en vraagt waar bouwaanvragen op getoetst worden zo lang er geen nieuw bestemmingsplan geldt.

Dhr. Boer geeft aan dat bouwaanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Bouwaanvragen worden aangehouden in de periode dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen tot het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan treedt in werking na goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie. Wanneer bouwaanvragen niet in het bestemmingsplan passen, maar wel gehonoreerd worden, volgt het stadsdeel een vrijstellingprocedure volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een inspreker geeft aan dat het parkeerprobleem niet zo zeer wordt veroorzaakt doordat de garageboxen niet gebruikt worden om te parkeren. De garageboxen zijn in eerste instantie onderdeel van de woningen, waardoor de bestemming "Autobox" niet de juiste weergave is van het gebruik.

Dhr. Wouda constateert dat er een tweestrijd is met betrekking tot Garstkamp. Wanneer het groen betreft moet Garstkamp bij het bestemmingsplan betrokken worden, maar wanneer het gaat om de parkeerdruk krijgt hij de indruk dat Garstkamp volgens de bewoners van Geerdinkhof beter buiten het bestemmingsplan gelaten kan worden omdat dit ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen.

Dhr. Veenstra geeft aan dat in de opzet van de wijk de woningen erg dicht op elkaar zijn gebouwd, waardoor het parkeren in parkeergarages en in de openbare ruimte wordt bemoeilijkt. Gevraagd wordt of het mogelijk is om in andere gebieden in Geerdinkhof, bijvoorbeeld langs de Geerdinkhofweg, extra parkeerruimte mogelijk maken.

Dhr. Boer geeft aan dat dit bestemmingsplan zoals nu is opgesteld de bestaande situatie vast legt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. In beginsel is het mogelijk om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren waar het bestemmingsplan wel parkeren toe staat, dus in bestemming "Verkeersareaal" (Va) en ter plaatse van de (voor)tuinen die grenzen aan de gronden met de bestemming "Verkeersareaal" (Va).

Een inspreker geeft aan dat wanneer de regeling, met betrekking het vrijhouden van 2 meter aan de voor en achterkant er weinig ruimte overblijft voor het realiseren van een dakopbouw.

Dhr. Boer geeft aan dat de minimum afstand van 2 meter aan de voor- of achtergevel in acht genomen moet worden en niet aan de voor- en achtergevel.

Een inspreker geeft aan dat zij in het verleden een aanvraag heeft ingediend voor een tuinuitbreiding. De aanvraag werd geweigerd op basis van flora en fauna en op advies van de brandweer terwijl dit bestemmingsplan tuinuitbreidingen wel toelaat.

Dhr. Boer geeft aan dat dit bestemmingsplan tuinuitbreidingen niet overal toelaat, maar op die plaatsen waar dit aansluit bij de bestaande situatie en niet ten koste gaat van de bestaande flora en fauna.

Dhr. De Vries vraagt wanneer er bestemmingsplannen voor omliggende gebieden worden opgesteld.

Dhr. Boer geeft aan dat het stadsdeel gestart is met een “inhaalslag bestemmingsplannen”. Voor deze inhaalslag is een bepaald budget beschikbaar. Het stadsdeel heeft de keus gemaakt om als eerste voor die gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien een bestemmingsplan op te stellen. Voor andere gebieden zal op termijn een bestemmingsplan worden opgesteld.

Mw. Bruin-Plomp geeft aan dat de woningen dicht op elkaar gerealiseerd zijn waardoor er ruimte is voor veel groen. Door de krappe opzet is het in sommige delen van Geerdinkhof niet of nauwelijks mogelijk de parkeergarages in en uit te rijden. De bewoners zijn hierdoor vaak gedwongen in de openbare ruimte te parkeren op plaatsen die daar niet voor zijn bedoeld. Mw. Bruin-Plomp vraagt of het mogelijk is om binnen dit bestemmingsplan meer ruimte te creëren voor parkeren.

Dhr. Boer geeft aan dat in dit bestemmingsplan parkeervakken in de bestemming “Verkeersareaal” (Va) zijn toegestaan. Op basis van dit bestemmingsplan zouden er dan ook parkeervakken in de bestemming “Verkeersareaal” (Va) gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast sluit de inrichting van de weg ook niet uit dat er parkeervakken kunnen komen.

Een inspreker geeft aan dat wanneer het parkeerbeleid wordt gehandhaafd, veel bewoners uit Geerdinkhof zullen wegtrekken. Het handhaven van het gebruik als “Autoboxen” zal ook in de toekomst veilig gesteld moeten worden.

Mw. Gratama geeft aan dat het door middel van een inventarisatie niet altijd mogelijk is na te gaan wat het gebruik van een garagebox is. Een ieder wordt dan ook vriendelijk verzocht hierop schriftelijk te reageren. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie zoveel mogelijk vastgelegd tenzij blijkt dat er een onwenselijke ruimtelijke situatie ontstaat.

Een inspreker geeft aan dat in het vorige bestemmingsplan dakopbouwen niet waren toegestaan. Dit bestemmingsplan staat het wel toe om dakopbouwen te realiseren, naar aanleiding daarvan kan verwacht worden dat er een vierde bouwlaag wordt gerealiseerd.

Dhr. Boer geeft aan dat het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat Geerdinkhof uit laagbouwoningen bestaat. Er is dan ook een maximum bouwhoogte van 9 meter in dit bestemmingsplan opgenomen. Een vierde bouwlaag hoort hierdoor niet tot de mogelijkheden.

Een inspreker geeft aan dat er al in 1996 een brief is geschreven over het parkeerprobleem bij de “gele huizen”. Bewoners parkeren voor hun deur op plekken die daarvoor niet geschikt zijn. Hierdoor is het vrijwel onmogelijk om de parkeergarage in of uit te kunnen. Daarom is het begrijpelijk dat bewoners hun parkeergarage anders gebruiken dan voor parkeren. Hier zullen maatregelen tegen genomen moeten worden om bewoners op eigen terrein of in de daarvoor bedoelde parkeervakken te laten parkeren.

Dhr. Ratelband vraagt hoe lang het ongeveer duurt voordat de aanwezigen het verslag van de inspraakavond kunnen verwachten.

Dhr. Van Donkelaar geeft aan dat dit uitgewerkt moet worden en intern door het stadsdeel moet worden beoordeeld. De verwachting is dat het verslag met drie tot vier weken verstuurd kan worden.

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

Bijlage: presentielijst

Naam

1. L. Mooy-Felles
2. M. Mieremet
3. P. Tams
4. A.C. Bakker
5. E.G. Tijssen
6. K. de Vries
7. H.Montrooy-Boffin
8. B. Leinwand-Rein
9. G.J. Wonnink
10. J. Witzand
11. R. Stettler
12. M. Koridon
13. M. Lammers
14. N. v.d. Luttenboer
15. R. Vinuly
16. E. Doelman
17. W. v. Rennes
18. Y. de Vries
19. J. Wolf
20. fam. Veenstra
21. A. Woudstra
22. P. Wouda
23. Y. Grift-Wolterman
24. Bewonersvereniging
Groot Geerdinkhof
25. C. Bruin-Plomp
26. P. Vlug / K.B. Swagers
27. J. Heldoorn
28. G.H. Jansen
29. I. Balle
30. B.P. de Graaff
31. R.H.G. Koster
32. Simonia
33. T. Albers
34. B.F. de Pruysenaere
35. J. Beker
36. J. Manuel
37. F. Steunebrink
38. K. le Grand
39. S. Louw / J.A. Helderop
40. Meyer
41. F. de Jong
42. J. Koedooder
43. (naam onleesbaar)
44. N. Smeets
45. F.M. Levens
46. J.A.M. Lansink
47. B. Inderdjiet
48. Ch. Belderok
49. P. Kakens

50. K. Oosterheert
51. J. Bot
52. P. Nieuwenhuis
53. G. Ketels
54. M.K. Saulens
55. A. Derks
56. E v.d. Ploeg
57. Fam. Kassenaar
58. W Maessen
59. H. Zaagman
60. J.R. Guicherit
61. W. Kucharski
62. E. Doelman
63. N. Sieswerda/A.E. Vries
64. H. Verbeet
65. E. Franken / B. Fraenkel
66. (naam onleesbaar)
67. M.F.A. Meulenbroek
68. R. Plemp
69. C. Mout

Bijlagen: inspraakreactie Y. Grift en R. Wolterman

Dagelijks bestuur van het Stadsdeel Zuidoost
Postbus 12491
1100 AI Amsterdam

Y. Grift en R. Wolterman
Geerdinkhof 206
1103 PX Amsterdam Zuidoost

Amsterdam, 27 oktober 2004

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Geerdinkhof

Geachte Leden van het Dagelijks Bestuur,

Deze inspraakreactie is woensdagavond overhandigd aan de voorzitter van de avond en wordt geacht daardoor op tijd ingediend te zijn. Het is nl. niet op voorhand duidelijk of er tijd is om deze reactie mondeling in te dienen.

Mede omdat er geen informatieavond is geweest, behouden we ons het recht voor in een later stadium onze bezwaren verder aan te vullen en/of uit te breiden.

Hierbij maken wij bezwaar tegen het Voorontwerpbestemmingsplan Geerdinkhof. Onze bezwaren vallen in twee delen uiteen. In de eerste plaats sluiten wij ons aan bij de bezwaren zoals ingebracht door Groot Geerdinkhof, de vereniging van huiseigenaren.

In de tweede plaats maken wij bezwaar tegen de voorgestelde verruiming om dakopbouwen en dakterrassen toe te staan. Naar onze mening is de wijk af. Er is sprake van een stedenbouwkundig geheel dat niet verstoord dient te worden door dakopbouwen en/of terrassen. De inmiddels toegestane dakopbouwen op basis van vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan passen naar onze mening niet in de opbouw van de wijk en betreuren het dan ook dat deze eerder zijn toegestaan. We onderschrijven dan ook de constatering in de toelichting dat de uitbreidingsruimte moet worden begrensd om het open en groene karakter van het gebied te behouden (blz. 3).

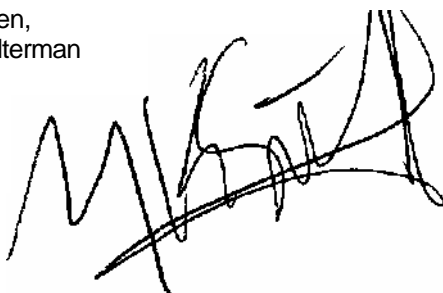
In het voorontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 3 lid 4 gesproken van dakopbouwen. Hierbij wordt verwezen naar de bijbehorende kaart. Op deze kaart worden er geen dakopbouwen toegestaan op woningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Alleen voor woningen met een bouwhoogte van 6 meter worden dakopbouwen toegestaan. Dit correspondeert niet met de toelichting. Op blz. 4 staat: "Als algemeen uitgangspunt geldt dat dakopbouwen aanvaardbaar zijn op woningen met een hoogte van maximaal 6 meter." Hieronder vallen ook de woningen met een hoogte van maar 3 meter.

Onduidelijk is waarom in deelgebied 2 het realiseren van dakopbouwen ten koste zou gaan van de privacy en dat daarom dakopbouwen op en nabij de patiowoningen niet wenselijk zijn (blz. 5 van de toelichting). Terwijl voor deelgebied 5 blijkt het privacy-aspect niet geldt, maar verondersteld wordt er in deze woningen vnl. ouderen wonen en dat er daarom geen vraag zou zijn naar dakopbouwen. Voor alle 3-meter woningen dient het privacy aspect het zwaarst te wegen en dienen dakopbouwen verboden te worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 3 lid 5 gesproken van dakterrassen. Dakterrassen worden alleen toegestaan op woningen met een maximale bouwhoogte van 3 en/of 6 meter. In lijn van het voorgaande zijn wij van mening dat ook hier het privacy argument het zwaarst moet wegen. In principe voor alle woningen, maar zeker voor de 3-meter woningen.

Met vriendelijke groeten,
Mede namens R. Wolterman

Y. Grift



Bijlage: inspraakreactie vereniging van huiseigenaren "Groot Geerdinkhof"

Dagelijks bestuur van het Stadsdeel Zuidoost
Postbus 12491
1100 AI Amsterdam

Amsterdam, 27 oktober 2004

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Geerdinkhof

Geachte Leden van het Dagelijks Bestuur,

Het bestuur van Groot Geerdinkhof maakt, mede namens haar leden op onderstaande punten bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Geerdinkhof en heeft daarbij een aantal vragen en opmerkingen.

1.

Wij zijn van mening dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat er - in tegenstelling tot het gebruik in dit stadsdeel - niet eerst een informatie-avond is gehouden waarop de plannen toegelicht zouden worden. Het vermoedelijke argument dat dit voorontwerp alleen maar de bestaande situatie vastgelegd, is niet waar. De plangrenzen veranderen, het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangetast en bewoners krijgen op deze manier niet de gelegenheid om behoorlijk op de hoogte geraken van alle voornemens. Niet iedereen is in staat om eea van papier in zich op te nemen.

2.

Daarnaast zijn we van mening dat het toch weer typisch des stadsdeel is om op dezelfde avond een drietal bijeenkomsten te (laten) organiseren waarvoor wij interesse hebben. Naast deze inspraakavond ook de tweede bijeenkomst over de Structuurvisie van Zuidoost (onderwerp leefbaarheid en wonen) en een bijeenkomst over de kandelaar op het stadsdeel.

3.

We maken bezwaar tegen voorgenomen plangrenzen in dit bestemmingsplan Concreet betekent dit dat;

- onze inrit, de Geerdinkhofweg, er buiten valt,
- dat de 's Gravendijkdreef er buiten valt,
- dat de scholen en de Garstkamp er buiten vallen,
- en dat met name bij de lage nummers de mogelijkheid geschapen wordt om op basis van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer aansluitend aan hun tuinen nieuwbouw geschapen kan worden.

Uit de toelichting over de openbare ruimte: "De bestaande groenvoorzieningen dragen bij aan het groene tuinstedelijke karakter van de buurt en dienen zoveel mogelijk behouden blijven, het realiseren van gebouwen is niet wenselijk binnen deze gronden." Dit onderschrijven we volledig, maar dan voor een volwaardige wijk.

Ook uit de toelichting van de portefeuillehouder op de welstandsnota (13 mei 2004) bleek dat deze wijk een aparte status verdient; bepaalde delen van Zuidoost, waaronder Geerdinkhof, Gouden Leeuw en Groenhoven, hebben een culturele waarde en zijn zeer specifiek zijn voor een bepaald tijdsbeeld Zoals mevrouw Verdonk schrijft: "Voor deze buurten zouden welstandscriteria uitgebreider en strakker geformuleerd moeten worden."

In de eerste plaats is een wijk zonder toegangsweg een geamputeerde wijk. De groene, ruim opgezette Geerdinkhofweg bepaalt mede het karakter van deze wijk; inclusief het kunstwerk aan het begin van onze inrit. De toegangsweg hoort tot de wijk en behoort daarom tot het bestemmingsplan. Ook los van de nu lopende discussies over de dreefverlaging etc. vinden wij dat de Geerdinkhofweg tot het bestemmingsplan moet horen.

In de tweede plaats bepaalt ook de dreef mede het karakter van onze groene, ruim opgezette en open wijk. Niet voor niets lopen de kadastergrenzen over de dreef.

In de derde plaats horen ook de scholen en de Garstkamp tot de wijk Geerdinkhof. Het hierdoor zelfs mogelijk om in deze wijk op te groeien en oud te worden; om met Balothra te spreken.

In de vierde plaats zijn wij van mening dat het onacceptabel is een bestemmingsplan grens direct langs de woningen en de tuinen neer te leggen. Dit klemt des te meer omdat we weten dat het de bedoeling is van het stadsdeel om met name bij de lage nummers extra woningbouw te realiseren. Daarbij komt dat er noch in het bestemmingsplan noch in de toelichting een onderbouwing van deze keuze wordt gegeven. Zoals de plangrens nu ingetekend is, zou het mogelijk zijn om een hek om Geerdinkhof neer te zetten en zo de wijk af te sluiten van de omgeving. Een wijk is meer dan alleen woningen en tuinen.

In de vijfde plaats willen we de mogelijkheid onderzocht zien dat (delen van) de Bijlmerweide onderdeel uit gaan maken van dit bestemmingsplan. Conform onze statuten beschouwen we de Bijlmerweide een onderdeel van onze woonomgeving en bepaalt deze mede de woonsatisfactie in deze wijk.

4.

Afhankelijk van de ingebrachte bezwaren door bewoners bepaalt het bestuur of er een noodzaak is om als vereniging meer bezwaren in te brengen tegen dit bestemmingsplan.


5.

- Wat is de relatie tussen de recente actualisatie van de Parkeernota (zie vergadering BOR d.d. 7 oktober 2004) en de keuzes tav parkeren in dit bestemmingsplan?
- Waarom telt een maatschappelijk vraag tav dakopbouwen, tuinuitbreidingen, etc. meer dan een stedenbouwkundig geheel?
- Hoe wordt de relatie gewaarborgd tussen dit bestemmingsplan en de natuurwaarden van de Bijlmerweide?
- Er bestaan verschillende vormen van tuinuitbreiding: erfpacht met zonder afkoop, huren, gedogen. Er worden hierover geen keuzes gemaakt in het bestemmingsplan. Waarom niet? In de vorige versie werd een onderscheid gemaakt tussen Tuinen, Tuinen erfbebouwing toegestaan en Tuinen onbebouwd. Waarom is dat onderscheid niet meer gemaakt?
- Wat wordt precies verstaan onder "huisgebonden werkzaamheden" die toegestaan zouden worden?
- Hoe wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met waterhuishoudingsaspecten?
- Waarom vallen voet- en fietspaden zowel onder verkeersareaal als onder groen?

Het bestuur behoudt zich het recht voor om ze bezwaren verder aan te vullen en/of uit te breiden.

Met vriendelijke groeten,

Yolanda Grift
(secretaris)


Just Guicherit
(voorzitter)

Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit 25 mei 2005