



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst - fase 1

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst - fase 1
Toelichting

Status: Vastgesteld

Datum: 27 januari 2022

Projectnaam: De Nieuwe Toekomst

Projectnummer: BG3703

Opdrachtgever: AFC Ajax NV

Referentie:

Auteur(s): Sanne Groot

Collegiale toets: Jan-Willem Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: Adriaan Koopman

Datum/paraaf vrijgave:

De Nieuwe Toekomst - fase 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Vigerende plannen	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Beschrijving plangebied	11
2.2 Stedenbouwkundige structuur	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Besluit Ruimtelijke ordening (Bro)	16
3.1.3 Structuurvisie Randstad 2040	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	18
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020	19
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Gemeente Ouder-Amstel	20
3.4.2 Visie 2030 Ouder-Amstel	21
3.4.3 Beleidsnota sport en bewegen 2017-2024	23
3.4.4 Structuurvisie De Nieuwe Kern (concept 20-12-2019)	23
Hoofdstuk 4 Planomschrijving	27
Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten	33
5.1 Bedrijven en milieuzonering	33
5.2 Externe veiligheid	36
5.3 Verkeer en parkeren	38
5.4 Geluid	42
5.5 Luchtkwaliteit	43
5.6 Water	43
5.7 Bodem	48
5.8 Ecologie	50
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	54
5.10 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	56
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	59
6.1 Algemeen	59
6.2 Toelichting op de regels	59
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	63
7.1 Economische uitvoerbaarheid	63
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Bijlagen

Bijlage 1	Notitie Bedrijven- en milieuzonering
Bijlage 2	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 3	Verkeer- en parkeeronderzoek
Bijlage 4	Geluidsonderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Bodemonderzoek noordelijk deel De Toekomst
Bijlage 7	Bodemonderzoek zuidelijk deel De Toekomst
Bijlage 8	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 9	Vleermuizenonderzoek
Bijlage 10	Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 11	Collegebesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voetbalclub AFC Ajax is voornemens om sportpark De Toekomst in de gemeente Ouder-Amstel herin te richten. Het sportpark fungeert als traininglocatie voor de gehele club, zowel het betaald voetbal als de amateurvereniging. Het doel is om het sportpark te transformeren en te moderniseren zodat dit past bij de ambities van Ajax. Deze ambities zijn:

- A-selectie en Jong Ajax traint op Sportpark de Toekomst
- Creeëren van ruimte voor Vrouwen en Jeugd
- Realiseren van professionele accommodatie voor wedstrijden voor Vrouwen en Jong Ajax
- Realiseren van hoogwaardige en toekomstbestendige trainings-, performance en medische faciliteiten
- Het samenbrengen van héél Ajax, waaronder het directie, het bestuur, management en ondersteunende staf op één terrein
- Versterken van de relatie met de stad Amsterdam
- Vergroten van de flexibiliteit van het terrein

Het doel achter bovenstaande ambities is dat Ajax structureel wil aanhaken bij de twintig beste clubs van Europa. Om dit doel te bereiken moeten alle randvoorwaarden voor presteren kloppen. Om die reden wil Ajax sportpark de Toekomst herinrichten, waarbij faciliteiten naar een hoger kwaliteitsniveau moeten worden gebracht en tevens letterlijk meer ruimte moet worden geboden aan teams en ondersteunende staf. De huidige faciliteiten voldoen zowel qua omvang als kwaliteit niet meer. Daarnaast dient het huidige terrein een meer besloten en privaat karakter te krijgen, zodat spelers en teams ongestoord kunnen werken aan hun ontwikkeling. De bestaande kwaliteiten van het sportpark dienen versterkt te worden zodat er een groene campus ontstaat met een heldere opzet: De Nieuwe Toekomst. Dit bestemmingsplan biedt nieuwe planologische kaders om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het project De Nieuwe Toekomst bestaat uit twee fases. De eerste fase betreft de herinrichting van het huidige terrein van het sportpark. In figuur 1-1 is dit gebied rood omlijnd. Dit is het hart van de club waar het betaald voetbal (het eerste elftal, Jong Ajax en de Ajax Vrouwen) zich optimaal kan voorbereiden op wedstrijden en waar jong talent in de Ajax jeugdopleiding zich kan optimaal kan ontwikkelen. Dit deel zal dus een meer besloten en privaat karakter krijgen.

De tweede fase betreft een gewenste uitbreiding op wat nu nog evenementenparkeerterrein P2 is, geel omlijnd in figuur 1-1. Het doel is om op P2 een mini-stadion te realiseren wat de nieuwe wedstrijd accommodatie zal worden voor Jong Ajax en de Ajax Vrouwen, met daarnaast ruimte voor de kantoorhoudende organisatie van Ajax die nu nog in de Johan Cruijff Arena gehuisvest zijn, de Ajax school van De Toekomst en een beperkt commercieel programma. Aanvullend hierop zullen nog twee voetbalvelden worden gerealiseerd op P2. Ajax zal P2 verwerven van de Gemeente Amsterdam. Het deel van het sportpark dat op P2 ontwikkeld zal worden krijgt een meer open karakter, en wordt een plek waar Ajax beleefd kan worden voor de buitenwereld.

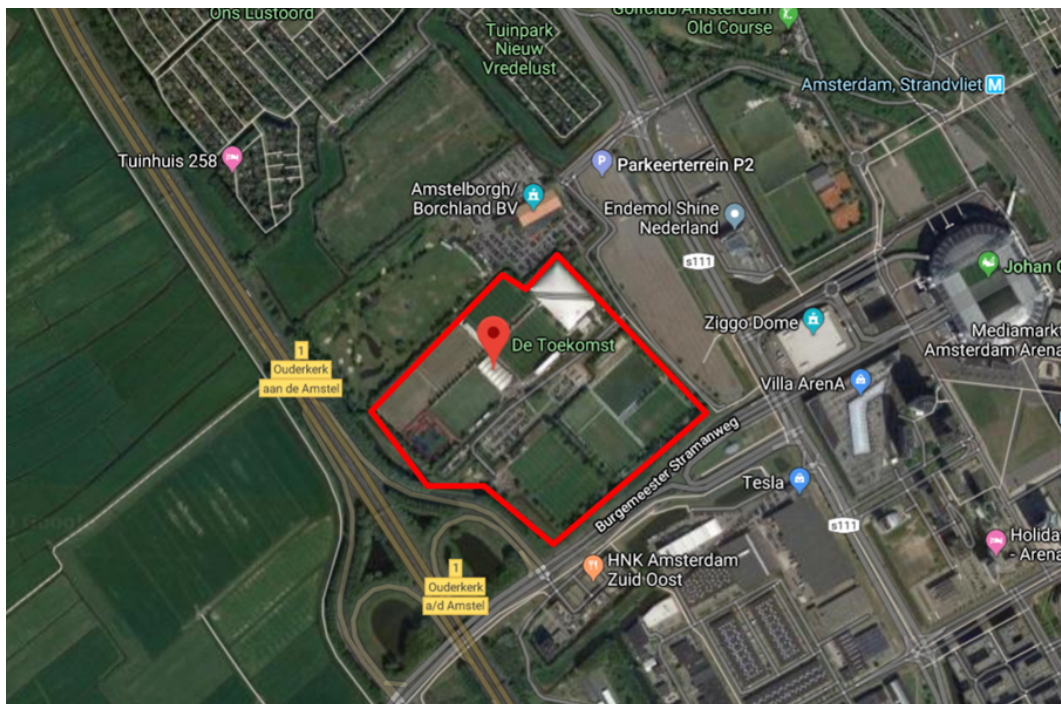


In figuur 1-1 is een overzichtkaart te zien van het plangebied en het naastgelegen P2.

De ontwikkeling van P2 ligt nog wat verder in de toekomst en zal met een separaat bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herinrichting van het huidige terrein van De Toekomst mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Sportpark De Toekomst is gelegen tussen de kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel in. Het ligt ingeklemd tussen de rijksweg A2 aan de westzijde en parkeerterrein P2 en de Holterbergweg (S111) aan de oostzijde. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1-2.



Figuur 1-2: Ligging en globale begrenzing plangebied.

Het plangebied 'De Toekomst' wordt als volgt begrensd:

- noordwesten: Golfclub Amstelborgh/ Borchland;
- noordoosten: Parkeerterrein P2;
- zuidwesten: Rijksweg A2;
- zuidoosten: N255 / Burgemeester Stramanweg.

Het sportpark heeft één ontsluiting voor autoverkeer via de Borchlandweg en de Holterbergweg.

1.3 Vigerende plannen

Voor het gehele plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Strandvliet 1970, vastgesteld op 29 januari 1971;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel, vastgesteld op 11-10-2018;
- Bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a., vastgesteld op 31-01-2019;
- Voorbereidingsbesluit De Nieuwe Kern, vastgesteld op 02-04-2020.

De herinrichting van sportpark De Toekomst past niet in het vigerende bestemmingsplan Strandvliet 1970, waarin het plangebied de bestemming 'recreatieve doeleinden IV' heeft. Dit is de reden dat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de afgelopen jaren hebben reeds diverse ontwikkelingen plaatsgevonden welke met tijdelijke vergunningen mogelijk zijn gemaakt. Dit bestemmingsplan biedt een solide planologische basis voor de door Ajax gewenste ontwikkelingen, met enige flexibiliteit voor ontwikkelingen die nu nog niet voorzien zijn.

De bestemmingsplannen 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.' en 'Parkeren Ouder-Amstel' betreffen zogenaamde paraplubestemmingsplannen waarmee de gemeente bepaalde thema's (in dit geval evenementen en parkeren) voor de gehele gemeente wenst te regelen. Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet aangemerkt als evenemententerrein in het Bestemmingsplan 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.'. Een algemene bepaling uit dit plan (artikel 7.1) ten aanzien van 'niet-locatie gebonden evenementen' is overgenomen in voorliggend plan. Zodoende zijn de plannen in lijn met elkaar. Ten aanzien van parkeren zijn in voorliggend bestemmingsplan voor de bestemming specifieke parkeernormen opgenomen die afwijken van de standaard CROW parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Parkeren. Zodoende is het onderwerp parkeren geborgd in dit bestemmingsplan. Dit is toegelicht in paragraaf 5.3 Verkeer en parkeren.

Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van gemeente Ouder-Amstel een eerste voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied van De Nieuwe Kern, waarin het sportpark is gelegen. Dit besluit is genomen om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen de realisatie van gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern frusteren. De gemeente heeft vervolgens wederom een dergelijk voorbereidingsbesluit genomen in 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de voornemens van gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern, alsmede de hiervoor opgestelde concept structuurvisie. Dit is verder toegelicht in paragraaf 3.4.4.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting is de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld opgenomen met relevant beleid van het Rijk, de Provincie Noord-Holland en de Gemeente Ouder-Amstel. In hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk 5 betreft de relevante omgevingsaspecten in relatie tot de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet van het plan waarbij de verbeelding en planregels worden toegelicht. Tot slot volgt in het hoofdstuk 7 een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

Sportpark De Toekomst is gelegen in Duivendrecht en wordt gebruikt door voetbalclub AFC Ajax. Het sportpark fungeert als trainingslocatie en als locatie waar alle wedstrijden, met uitzondering van de wedstrijden van de A-selectie, worden gespeeld.

Huidige situatie, anno 2021

Op het terrein staan momenteel de volgende gebouwen:

1. Hoofdgebouw met o.a. kleedkamers en gym/trainingsruimten, bedrijfsrestaurant, werkplekken, vergaderruimtes en direct ten westen van het gebouw enkele externe spreekruimtes
2. Grasteamloodsen voor veld- en terreinonderhoud
3. Blaashal met aangrenzend huisvestinggebouw, met wasserette & kledingruimte en science centre
4. Bobby Haarmstribune met een persruimte, een horecapunt en opslagruimten
5. De School van De Toekomst
6. Gebouw Ajax Vrouwen
7. Transitiegebouw
8. Portiersloge
9. Beheerderswoning

Verder zijn er momenteel 10 volledige voetbalvelden, 1 trainingsveld, diverse kleinere tribunes en twee met elkaar verbonden parkeerterreinen. Ten noorden van de grasteamloodsen ligt een kleine atletiekbaan met hierbinnen diverse sportveldjes en trainingsattributen, de zogenaamde Powerhill.

Zie figuur 2-1 voor een impressie van de huidige situatie. De nummers komen overeen met de opsomming hierboven.

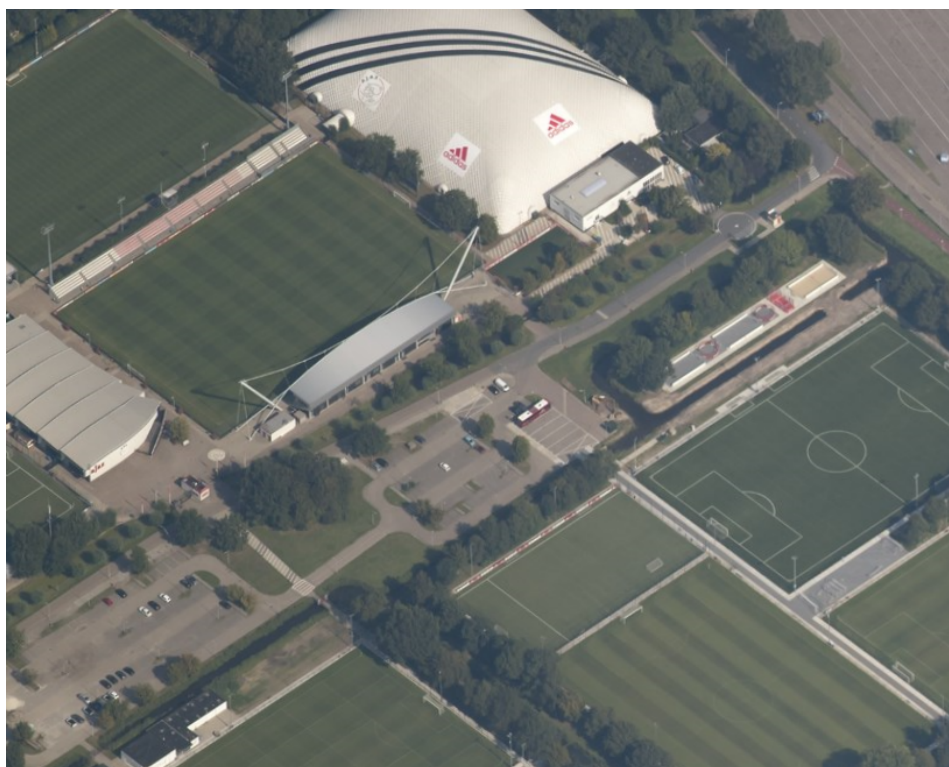


Figuur 2-1: Huidige situatie met positionering van gebouwen

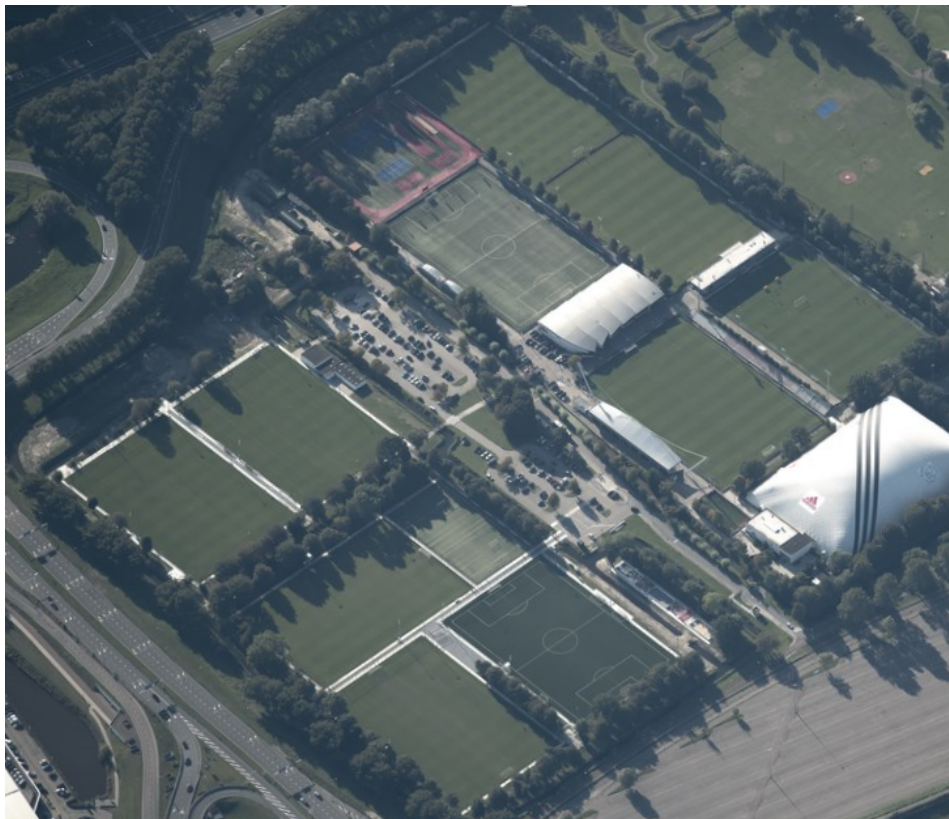
In figuren 2-2 t/m 2-4 zijn luchtfoto's te zien van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2-2: Luchtfoto van het plangebied vanuit het zuiden (bron: Cyclomedia Streetsmart)



Figuur 2-3: Luchtfoto van het plangebied vanuit het zuiden (bron: Cyclomedia Streetsmart).



Figuur 2-4: Luchtfoto van het plangebied vanuit het oosten (bron: Cyclomedia Streetsmart).

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied van De Toekomst, wat is gelegen in De Nieuwe Kern met een totale omvang van 190 hectare, ligt aan de zuidoostelijke rand van Amsterdam. Het gebied ligt tussen de twee bestaande kernen van de gemeente Ouder-Amstel in, namelijk de kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel. Het plangebied De Nieuwe Kern kan het best worden omschreven als een tussengebied te midden van gebieden met een zeer uiteenlopend karakter, met een zeer goede bereikbaarheid per OV en per auto. Het gebied wordt globaal begrensd door de Burgemeester Stramanweg in het zuiden, de rijksweg A2 in het westen, ABPZ / Werkstad Overamstel in het noorden en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht in het oosten.

Met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern is de gemeente Ouder-Amstel voornemens om het gebied te ontwikkelen tot een levendige wijk met veel groen, een stedelijk karakter en veel nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer. In plaats van een laaggebruikt tussengebied zal het gebied transformeren tot een schakelgebied waarin verbindingen worden gelegd met de omgeving. De ontwikkeling van De Nieuwe Kern biedt kansen om het gebied ruimtelijk en functioneel te verbinden en daarmee kwalitatief te verbeteren. De infrastructuur in Ouder-Amstel, stadsdeel Zuidoost en de stad Amsterdam kunnen beter op elkaar aansluiten, evenals de kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel, de volkstuinten en de groene Amstelscheg, de trainingsfaciliteiten van AFC Ajax, station Duivendrecht en de grootschalige evenementenlocaties in ArenAPoort.

De ruimtelijke hoofdstructuur van deze stedelijke zone wordt in hoge mate bepaald door de aanwezige infrastructuur voor auto en railvervoer. Het hoofdwegennet bestaat uit de rijkswegen A10, A2 en A9. Treinsporen tussen Amsterdam en Utrecht en tussen Schiphol en Almere kruisen elkaar ter hoogte van station Duivendrecht. Het gebied rondom dit station ligt hiermee vervoer-technisch superieur en is multimodaal ontsloten. Daarnaast is het gebied met het openbaar vervoer (trein en metro) tevens bereikbaar via de stations Bijlmer ArenA en Strandvliet. De Holterbergweg speelt een belangrijke rol als interne hoofdontsluitingsweg voor de auto. De uitstraling en vormgeving van de Holterbergweg is in de huidige situatie erg functioneel, gericht op een snelle doorstroming.

Meer over de toekomstige stedenbouwkundige structuur van De Nieuwe Kern is te vinden in paragraaf

3.4.4 Structuurvisie De Nieuwe Kern (concept 20-12-2019).

Sportprofiel

Er liggen vele sportvoorzieningen verborgen in De Nieuwe Kern, daartussen bestaat er nauwelijks samenhang. De diverse sportfuncties zijn, net als de volkstuinten, overwegend naar binnen gekeerd. Er is dan ook geen sprake van één duidelijk sportprofiel maar van verschillende profielen. Opvallend zijn de ArenA, diverse recreatieve sportfaciliteiten maar bijvoorbeeld ook de Ziggo Dome waarin sportevenementen worden georganiseerd. Het volkstuintencomplex zal als onderdeel van de gebiedsontwikkeling een meer open karakter krijgen door het publiek toegankelijk te maken. De sportvelden van sportpark Strandvliet komen uiteindelijk terug op het dak van een nieuw te ontwikkelen parkeergarage op dezelfde locatie.

Sportpark de Toekomst heeft in de huidige situatie een afgesloten karakter. Dit komt door de bomenrijen, watergangen en hekken die het terrein afsluiten van de openbare ruimte. Deze gesloten stedenbouwkundige opzet van het Sportpark is wenselijk omdat de club de privacy van het hart van de club en het bedrijf Ajax, namelijk de jeugdopleiding en de betaald voetbal afdeling wil waarborgen. Dit zal ook zo blijven en verder worden ontwikkeld binnen project De Nieuwe Toekomst. De uitbreiding van het sportpark op P2, de eerder beschreven tweede fase van het project en geen onderdeel van dit bestemmingsplan, voorziet in een meer publiek toegankelijke inrichting. Op deze plek van het sportpark kan Ajax door het publiek beleefd worden, onder andere door de wedstrijdaccommodatie naar deze locatie te verplaatsen. Hierdoor kan op het huidige terrein van De Toekomst het private en teruggetrokken karakter nog meer benadrukt worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Nationale belangen

Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen. De eerste drie nationale belangen zijn van een ander, meer overkoepelend karakter, dan de overige. Deze nationale belangen zijn:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Prioriteiten

Tevens geeft de NOVI richting met behulp van vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Zo wordt 'omgevingsinclusief' beleid gevoerd. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Uitgangspunten voor samenwerking

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. Er wordt gewerkt als één overheid, samen met de samenleving
2. De opgave staat centraal
3. Er wordt gebiedsgericht gewerkt
4. Er wordt permanent en adaptief gewerkt aan de opgaven

Brede maatschappelijke betrokkenheid is een voorwaarde voor het slagen van gezamenlijke ambities. Daarom wordt in de NOVI tevens aandacht besteed aan participatie. Participatie vraagt om maatwerk per opgave, gebied en bestuurlijke situatie.

NOVI-gebieden

Ten slotte worden in de NOVI op vier thema's voorlopig acht zogenaamde NOVI-gebieden benoemd welke onderdeel worden van de Omgevingsagenda. Het Rijk zal in deze gebieden een actieve rol gaan spelen. Deze thema's en bijbehorende gebieden zijn:

- Transities van havengebieden in Regio Rotterdam en Amsterdam
- Transities landelijk gebied: De Peel en Groene Hart
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking: Groningen en regio Zwolle
- Transities in grensoverschrijdende context: Zuid-Limburg en de Zeeuwse havens/Zeeuws Vlaamse kanaalzone.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld met een Uitvoeringsagenda, waarin staat hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. Zo helpt de NOVI om keuzes te maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De de herinrichting van sportpark De Toekomst heeft geen directe relatie met het beleid in de Nationale Omgevingsvisie. Er zijn dan ook geen beperkingen voor het planvoornemen.

3.1.2 Besluit Ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Bro. Het besluit bevat bepalingen over de inrichting en de beschikbaarstelling van planologische besluiten. Daarnaast bevat het besluit onder andere bepalingen over de vormgeving, inhoud en motivering van ruimtelijke plannen, de watertoets, overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik, het afhandelen van planschadeverzoeken alsmede bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen. Indien en voor zover deze bepalingen mede relevant zijn voor dit project wordt hieraan voldaan.

Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik uit het Bro. Er moet voldaan worden aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Er dient aangetoond te worden of er sprake is van: 1) een stedelijke ontwikkeling en 2) of deze nieuw is.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling wordt gekenmerkt als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Om de rechtspraak houvast te bieden omtrent de toepassing van de Ladder, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) gedaan met hierin de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder. Hierin staat onder andere dat indien de stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw bestaat, dat de ondergrens dan 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 500 m² ligt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. Desalniettemin, bestaat de herinrichting van De Toekomst uit de toevoeging van gebouwen welke groter is 500 m² bvo, dus is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Naast de reeds benoemde aard en omvang van het voornemen, is de relatie met de omgeving bepalend of het een stedelijke ontwikkeling betreft. Opgemerkt wordt dat de herinrichting van De Toekomst een ontwikkeling betreft binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen de reeds bestaande omgeving en uitstraling van het gebied. Binnen dit bestaande gemengde gebied, is voorliggende ontwikkeling passend en betekent het een voortzetting de verstedelijking van het gebied.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd (overzichtsuitspraak Ladder door de Afdeling: ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het voorliggend bestemmingsplan maakt meer bebouwing mogelijk dan in het bestemmingsplan 'Strandvliet 1970' gerealiseerd kon worden. Er is daarom sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder wordt ingegaan op het toepassen van de ladder.

Behoeft

Als het plan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gezien de ligging van het projectgebied binnen de Metropoolregio Amsterdam, nabij Amsterdam Zuidoost en de kern Duivendrecht kan er geconcludeerd worden dat het projectgebied in bestaand stedelijk gebied ligt. Tevens is duidelijk dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling, aangezien voorzien zal worden in de behoeften van voetbalclub Ajax aangaande trainingsfaciliteiten. Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.3 Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

- klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
- ruimtelijke investeringsstrategie;
- groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
- verstedelijkingsstrategie;
- bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
- ruimtelijk-economische typering en structuur;
- toekomst van Schiphol.

Het faciliteren van sportvoorzieningen komt tegemoet aan de beleidsdoelen van de structuurvisie. Er kan geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Ambities

Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

Leefomgeving:

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

Gebruik van leefomgeving:

- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie:

De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie biedt de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

Naast de ambities worden in de Omgevingsvisie vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.

2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Met de herinrichting van sportpark de Toekomst, wordt, met inachtneming van de bovengenoemde doelen voldaan aan de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland. In hoofdstuk 4 en 5 wordt nader onderbouwd in hoeverre het plan aansluit op de ambities, bewegingen en ontwikkelprincipes van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020, welke in november 2020 in werking is getreden. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De insteek is een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Er zijn geen bijzondere omgevingswaarden of instructieregels van toepassing in het plangebied.

Conclusie Provinciaal Beleid

Er kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan aansluit op het provinciale beleid van de provincie Noord-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt op regionale schaal verwoord en verbeeld welke ruimtelijke opgaven er in de regio zijn. Het Ontwikkelingsbeeld is bedoeld als basis voor de in komende jaren op te stellen structuurvisies van de verschillende overheden in de Noordvleugelregio. De ambitie is om de Noordvleugel van de Randstad in de komende decennia te ontwikkelen tot een Europese metropool. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de regio. De ordeningsprincipes: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding, zijn bepalend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de metropolitane regio. Deze ordeningsprincipes zijn vertaald naar 7 concrete acties opgesteld die samen de uitvoeringsagenda vormen. Dit zijn:

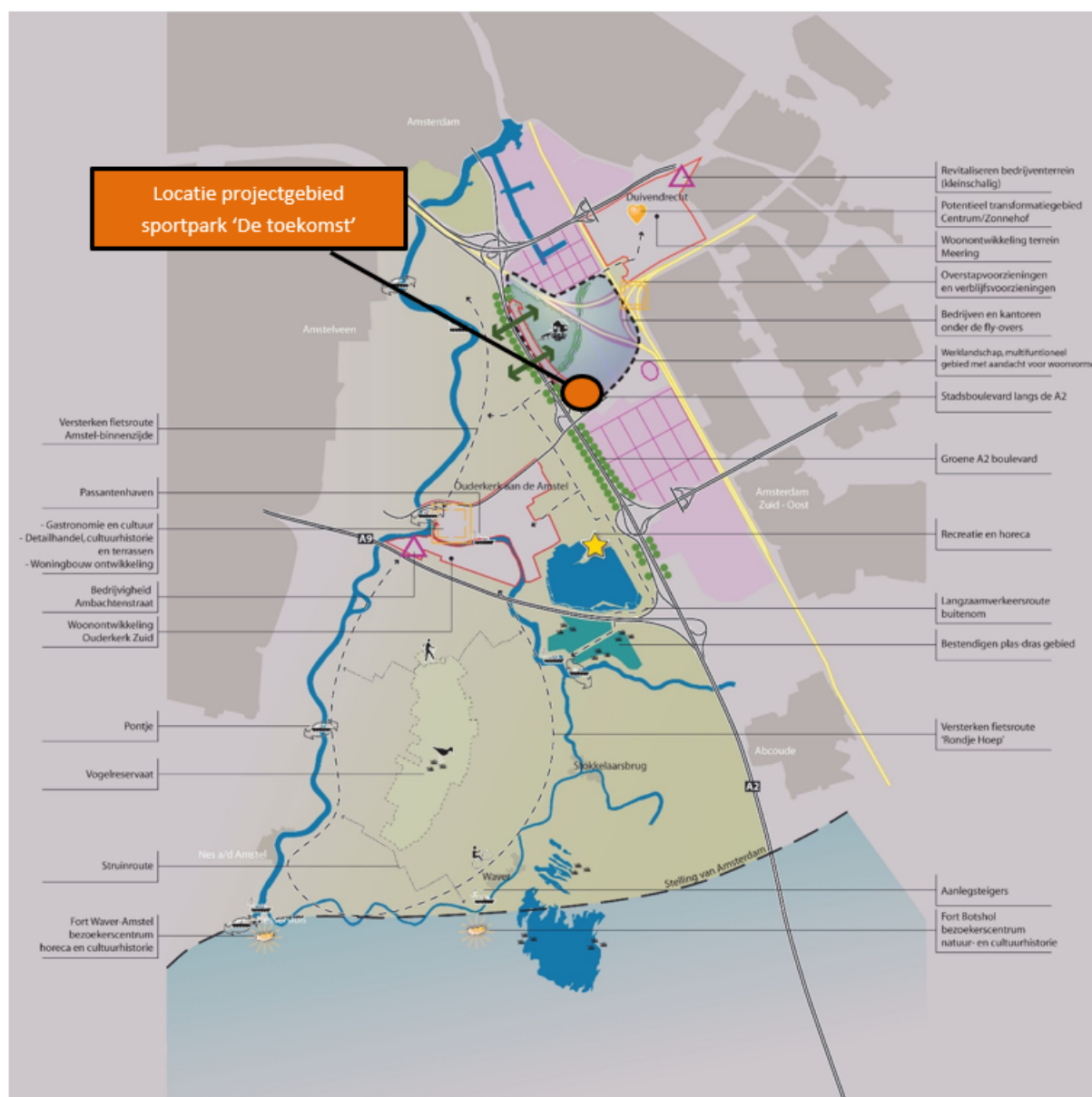
1. Ruimte geven aan wonen en werken.
2. Slimmer en Innovatiever werken.
3. De Leefkwaliteit verbeteren.
4. Transitie naar een schone economie.
5. Beter verbinden.
6. Klimaatbestendig maken.
7. De MRA wendbaarder maken.

Het mogelijk maken van sportfaciliteiten in voorliggend bestemmingsplan past binnen het ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Ouder-Amstel

De structuurvisie Ouder-Amstel (6 mei 2008) betreft een visie op de toekomstige ruimtelijke-functionele ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel. In de visie wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen, binnen en buiten de gemeente, en worden huidige ontwikkelingen ingepast in een breder kader. Het gemeentelijk beleid is samengevat in een visiekaart, welke is weergegeven in figuur 3-1.



Figuur 3-1: Visiekaart structuurvisie gemeente Ouder-Amstel (2008)

Het grondgebied van gemeente Ouder-Amstel is onderverdeeld in drie deelgebieden:

- Duivendrecht e.o.;
- Ouderkerk aan de Amstel e.o.;
- Polder Ronde Hoep/Waver.

Elk gebied heeft een eigen karakter en vraagt om een eigen benadering van de toekomstige ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in Duivendrecht e.o. Duivendrecht bestaat uit drie delen: het dorp, een deel van het bedrijventerrein Overamstel / Amsterdam Business Park en een landelijk gebied aan de Amstel, namelijk de Groot en Klein Duivendrechtsepolder. De dorpskern van Duivendrecht heeft een eigen gemeenschap. Uitgangspunt in de structuurvisie is om het dorps karakter van de kern te behouden, maar tegelijkertijd aan de zuidwestelijke rand (in het Duivendrechtse Veld en nabij station Duivendrecht aan zijde van Amstel Business Park) ruimte te bieden voor meer grootschaligere ontwikkeling. Daarbij wordt rekening gehouden met de kleinschaligheid van Duivendrecht en wordt een fysieke verbinding met de Amstelscheg gerealiseerd.

Duivendrecht

In de gemeentelijke structuurvisie wordt er voor het Duivendrechtse Veld onder meer ingezet op het faciliteren van bedrijvigheid, het ontwikkelen van verbindingen, voorzieningen en woningen. Centraal staat het voorkomen van het 'isoleren' van de kern Duivendrecht door in de visie niet de fysiekruimtelijke barrières van de bestaande infrastructuur te bestendigen. De visie spreekt zich uit voor een betere ontsluiting richting Amstelscheg middels langzaam verkeerroutes. Het gebied Duivendrechtse Veld (locatie projectgebied) kan ontwikkelt gaan worden tot een multifunctionele stedelijke omgeving volgens het principe van het werklandschap in combinatie met de metafoor van een 'transparante' stadsrand langs de A2.

Stadsboulevard A2

Het projectgebied ligt ten oosten van de A2. De A2 is toekomstig in te richten als een stadsboulevard, de A2-boulevard. Door herontwikkeling van deze zone tot multifunctionele 'transparante' stadsrand wordt de samenhang tussen enerzijds het open en landelijke karakter van de Amstelscheg en anderzijds het verstedelijkte gebied in Duivendrecht e.o. versterkt. Samenhang betekent in deze situatie het benadrukken van het stedelijk en landelijk contrast binnen de gemeente Ouder-Amstel. Uiteindelijk levert dit een kwaliteitswinst op voor zowel Duivendrecht (en de Zuidoostlob in zijn geheel) en de Amstelscheg. Tevens geeft het de entree tot Amsterdam via de A2 meer cachet, wordt de uitstraling van het gebied versterkt en wordt de hoofdzakelijk noord-zuid oriëntatie van Amsterdam Zuidoost en Overamstel doorbroken. De functie Wonen aan de "A2-boulevard" scheidt een bijzondere woonomgeving en biedt ongekeerde uitzichten over de Amstelscheg. De A2 wordt in de visie gezien als dé harde grens tussen groen en stedelijkheid. Het groene karakter blijft in zekere mate gehandhaafd, maar verstedelijk wordt mogelijk gemaakt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een verdere uitbreiding van de stedelijkheid in westelijke richting (de Amstelscheg) wordt gerealiseerd. In oostelijke richting wordt met het werklandschap van het Duivendrechtse Veld en de stadsboulevard A2 een hoogwaardig multifunctioneel stedelijk gebied met bijzondere kenmerken en uitstraling geschapen. De planuitwerking van het hiervoor beschreven initiatief 'A2-boulevard' is inmiddels uitgewerkt als gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Kern'. De visie op het gebied is nader beschreven in paragraaf 3.4.3 Structuurvisie De Nieuwe Kern (concept 20-12-2019).

De Structuurvisie vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

3.4.2 Visie 2030 Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 18 april 2019 de Visie 2030 vastgesteld. De visie 2030 geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. De centrale ambitie is om dit te behouden, benutten en te versterken. Ter concretisering van de centrale ambitie zijn een aantal deelambities beschreven, die hieronder zijn samengevat.

1. Onze Inwoners

- Woonmogelijkheden voor jong en oud speerpunt voor ontwikkeling.
- Balans tussen voorzieningen in de verschillende leefgebieden.
- Bevorderen van sociale cohesie op wijk- en buurtniveau door middel van het stimuleren en faciliteren van initiatieven hiertoe.

2. Uitbreiding (bebouwing)

- Passend, volwaardig en aantrekkelijk voorzieningen niveau voor inwoners en bezoekers.
- Aanbieden van divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen.
- Integraal kijken naar gebiedsontwikkelingen, ook ten opzichte van bestaande structuur.

3. Democratie en Participatie

- Dienstverlening op maat en dichtbij de inwoner.
 - Doorontwikkeling van participatie, waaronder het vergroten van jongerenparticipatie.
 - Minder regels; meer mogelijkheden voor zelfregulering en initiatief.
- 4. Er zijn voor elkaar**
- Zelfredzaamheid is het uitgangspunt en vangnet voor hen die dat nodig hebben.
 - Inspanning voor voldoende basisvoorzieningen en zorg en onderwijs in de gemeente en de regio.
- 5. Regio en gemeente**
- Gemeente Ouder-Amstel kan krachtig haar ambities verwezelijken.
 - Regionale samenwerking als dit toegevoegde waarde heeft; kiezen voor de vorm van samenwerking die het meest optimaal is voor het bereiken van doelstellingen van de gemeente Ouder-Amstel.
- 6. Afstanden**
- Goede fysieke verbinding met de regio en binnen de gemeente en tussen verschillende leefgebieden.
 - Goed en veilig toekomstbestendig fietsnetwerk.
 - Creëren van voldoende en flexibele parkeergelegenheid voor inwoners en bezoekers; voorzieningen die parkeerproblematiek oplossen worden ook voor andere doeleinden ingezet
- 7. Milieu en duurzaamheid**
- Duurzaamheid is een centraal thema bij ontwikkelingen; initiatieven worden gestimuleerd.
 - Energieneutrale gemeente in 2040.
 - Bewaken van de balans tussen voordelen weg- en vliegverkeer en effecten daarvan in maatregelen om overlast te beperken stimuleren.
- 8. Sport en cultuur**
- Bevorderen beweging/gezonde leefstijl
 - Stimuleren en faciliteren van van collectieve en individuele sportvoorzieningen
 - Faciliteren van de inzet van en aandacht voor vrijwilligers
 - Behoud cultureel erfgoed en bieden van culturele mogelijkheden voor jong en oud
- 9. Toerisme**
- Historie en groen als regionale toeristische trekpleister
 - Voorzieningen voor kort- en middellang verblijf
 - Historie en groen als regionale toeristische trekpleisters
- 10. Economie en innovatie**
- Flexibele economische bedrijvigheid
 - Basisvoorzieningen en ruimte voor innovatieve (grote) bedrijven
 - Voldoende horecavoorzieningen
 - Economische innovatieve samenwerking met lokale partners en in de regio
- 11. Landelijkheid en ruimtelijke ontwikkeling**
- Zoveel mogelijk groen behouden
 - Behoud balans tussen landschap en grootstedelijkheid
 - Toekomstgerichte innovatieve landbouwsector

Ter uitvoering van de visie is of wordt beleid ontwikkeld. Diverse beleidsnota's, visies en een omgevingsvisie/omgevingsplan worden ontwikkeld om de ambities van deze visie concreet vorm te geven. Deze toekomstvisie en de participatieve wijze van totstandkoming daarvan vormt het richtinggevende kader voor de Omgevingsvisie waarin de visie van de gemeente op de fysieke leefomgeving wordt vastgelegd.

Samenvattend met betrekking tot het plangebied, heeft het gebied rondom de Nieuwe Toekomst een grote verandering ondergaan in 2030. Functies hebben plaats gemaakt voor een andere invulling en ruimtelijke structuren zijn aangepast. De Nieuwe Kern is veranderd van een vrij extensief gebied met voornamelijk recreatie naar een gemengd stedelijk gebied met voornamelijk wonen. Naast het wonen hebben ook bedrijven (waaronder kantoren), sport, hotels, en andere voorzieningen een plek gekregen in De Nieuwe Kern. Deze menging op grote schaal is mogelijk vanwege de ligging van De Nieuwe Kern aan de zuidkant van de Amsterdam, vlakbij de Zuidas, de ArenAPoort en Schiphol. Daardoor heeft De Nieuwe Kern een grootstedelijke wervingskracht. Grootstedelijke functies (voornamelijk kantoren en hotels) concentreren zich rondom OV-knooppunt station Duivendrecht en nabij de ArenAPoort in verband met de bereikbaarheid en de reeds daar aanwezige functies met station Bijlmer ArenA als OV-hub. In het centrum van De Nieuwe Kern is een gemengde woonwijk ontstaan met voorzieningen waarin door verscheidenheid aan type woningen verschillende doelgroepen huisvesting hebben

gevonden. Het voorzieningenniveau is passend, volwaardig en aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers.

De visie 2030 vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

3.4.3 Beleidsnota sporten bewegen 2017-2024

De gemeente Ouder-Amstel heeft in juli 2017 de beleidsnota Sport en Bewegen vastgesteld. Dit beleid behelst 11 ambities die zijn geclusterd in 3 thema's. Deze worden hieronder nader omschreven.

Ambities thema 'Sport- en bewegingsstimulering: Gaan sporten en blijven sporten':

1. Continuering en intensivering inzet combinatiefunctionarissen
2. Sport financieel mogelijk maken voor iedereen
3. Sport beter toegankelijk maken voor mensen met een beperking
4. Benutten van de kracht van sportverenigingen

Ambities thema 'De maatschappelijke betekenis van sport: Mee(r) doen met Sport':

5. Voorkomen en bestrijden van maatschappelijke uitval.
6. Waarderen en stimuleren van vrijwilligers.
7. Stimuleren en faciliteren van een gezonde leefstijl
8. Sportplezier: een veilig sport- en beweegklimaat

Ambities thema 'Ruimte voor Sport: Hoogwaardige sportaccomodaties en beweegvriendelijke buitenruimte':

9. Efficiënt en effectief gebruik bestaande accommodaties
10. Een beweegvriendelijke buitenruimte
11. Een passende sportieve inrichting van de Nieuwe Kern

De herinrichting past voornamelijk binnen de ambities bij het thema 'Ruimte voor Sport'. Door de herinrichting wordt er efficiënter gebruik gemaakt van het bestaande terrein en draagt dit meteen bij aan een passende sportieve inrichting van de Nieuwe Kern. Met name fase 2 van het project, de uitbreiding van het complex op P2 kan een rol spelen op de thema's 'sport- en bewegingsstimulering' en 'de maatschappelijke betekenis van sport', door de aanwezigheid van een voor het publiek beleefbaar deel van het sportcomplex, mede doordat er rondom De Toekomst woningen worden ontwikkeld, zodat mensen ook letterlijk dichterbij het sportcomplex zullen komen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Samenvattend kan gesteld worden dat het planvoornemen in lijn is met het gemeentelijk beleid van de gemeente Ouder-Amstel.

3.4.4 Structuurvisie De Nieuwe Kern (concept 20-12-2019)

De gemeente Ouder-Amstel heeft een concept-structuurvisie opgesteld voor gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern (DNK). De structuurvisie wordt naar verwachting in november 2021 vastgesteld. In De Nieuwe Kern komt ruimte voor de ontwikkeling van ca. 450.000 m² bvo wonen rondom een groot stadspark, 250.000 m² bvo voor bedrijven, horeca en kantoren. Sportpark De Toekomst valt binnen het plangebied van De Nieuwe Kern, maar wordt beschouwd als een autonome ontwikkeling die, hoewel verbonden met de plannen in het gebied, zelfstandig zal worden ontwikkeld. De structuurvisie biedt de kaders voor het aantal en soort woningen, de hoogte van de gebouwen, de plekken waar het groen moet komen en waar ruimte is voor de verschillende voorzieningen. In de tweede helft van 2020 is de concept structuurvisie in een participatietraject gepresenteerd en besproken met de omgeving en belanghebbenden. Momenteel worden de resultaten van de participatie verwerkt in de structuurvisie evenals de resultaten van de uitgevoerde milieueffectrapportage.

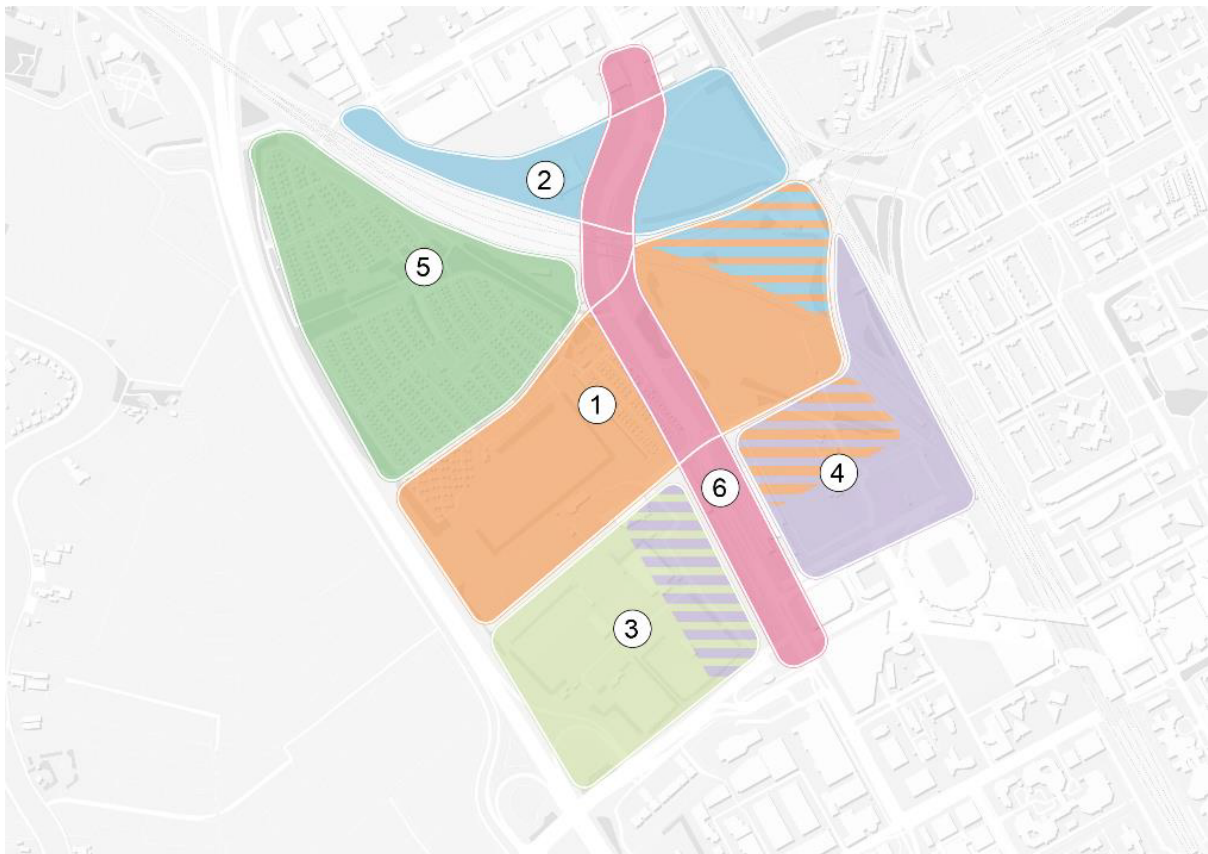
De centrale doelen en ambities van de ontwikkeling van De Nieuwe Kern zijn als volgt:

- De ruimte bieden voor nationale en regionale wensen en eisen. Door de unieke ligging van deze locatie, de uitstekende ontsluiting en de hoge druk op de woning- en kantorenmarkt kan deze locatie een rol spelen in het realiseren van ambities op regionaal en nationaal niveau. Zo kan de ontwikkeling van De Nieuwe Kern door de concentratie van topsectoren de ruimtelijk, economische structuur versterken, welke als nationaal belang is aangemerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast legt de Provincie de focus op het beter benutten van stationslocaties, met DNK

als woningbouwlocatie en versterking van de omgeving van station Duivendrecht e.o. zoals verwoord in het knooppuntenbeleid.

- Het openhouden van het cultuurhistorisch landschap in de metropoolregio in combinatie met het uitvoeren van de regionale woningbouwopgave. De locatie van De Nieuwe Kern is een ideale locatie om aan de woningbouwbehoefte te voorzien en tegelijkertijd de eigenschappen van het open polderlandschap te behouden.
- Het verbinden van Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel. Door het realiseren van nieuwe routes en verbindingen kan het gebied een schakelfunctie spelen bij de verbinding tussen Duivendrecht en Ouderkerk, terwijl ook wordt voorzien in een goede verbinding naar de Amsterdamse binnenstad en het AMC.
- Voorzien in de regionale woningbouwopgave. De MRA is een economisch sterke regio, met een enorme aantrekkingskracht. Dit leidt tot een sterke bevolkingsgroei en een grote woningvraag. De laatste prognoses voorspellen tot 2040 een groei van de woningbehoefte van circa 230.000 woningen (gerekend vanaf 2017), waarbij DNK nu met een nieuwbouwprogramma van circa 4.500 woningen in de plannen wordt meegenomen.
- Het creëren van draagvlak voor lokale voorzieningen. De nieuwe inwoners en bedrijvigheid dragen bij aan een draagvlak voor zowel al bestaande als nieuwe voorzieningen binnen en buiten DNK.
- Realiseren van een mix aan wonen, werken, sporten, onderwijs en recreëren aansluitend op de regionale agenda en ontwikkelingen. Er is een beoogd programma van ca 4.500 woningen en 250.000 m² aan andere niet-woonfuncties.
- Met een hoogwaardige OV-verbinding bijdragen aan de blijvende (inter)nationale bereikbaarheid.

De Nieuwe Kern is ingedeeld in 5 deelgebieden en de Holterbergweg als centrale as (zie figuur 3-2).



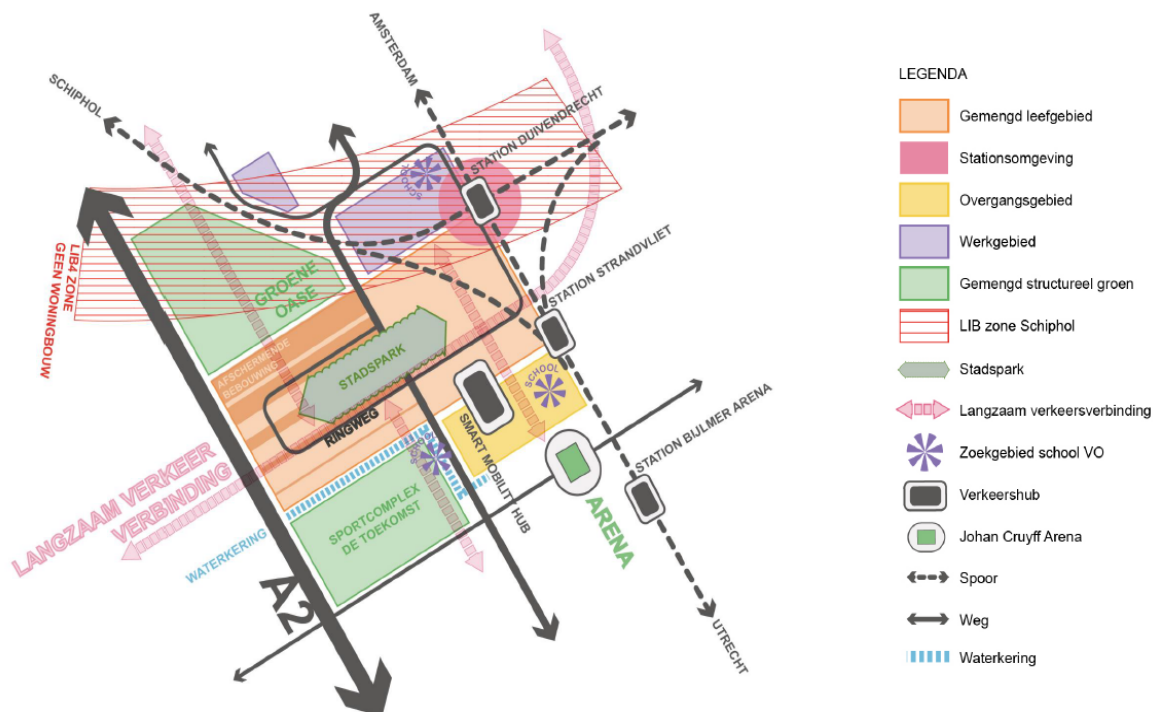
Figuur 3-2: Gebiedsindeling De Nieuwe Kern (bron: Structuurvisie De Nieuwe Kern, concept 20-12-2019, gemeente Ouder-Amstel)

De deelgebieden zijn als volgt:

1. Gemengd leefgebied.
2. Station Duivendrecht en omgeving.
3. Sportpark de Toekomst.
4. Gemengde sport- en vrijetijdszone.

5. Groene zone en verbindingen.
6. Holterbergweg.

Het samenspel van deelgebieden met de onderliggende verbindende structuren (infra, groen en water) bepalen de toekomstige hoofdstructuur voor DNK. Deze structuren zijn vertaald naar een structuurvisie kaart, die is weergegeven in figuur 3-3. Hierin is sportcomplex De Toekomst opgenomen, inclusief voorgenomen uitbreiding op P2 (geen onderdeel van dit bestemmingsplan).



Figuur 3-3: Structuurvisiekaart De Nieuwe Kern (bron: Structuurvisie De Nieuwe Kern, concept 20-12-2019, gemeente Ouder-Amstel).

De herontwikkeling van sportpark De Toekomst is voorzien in de structuurvisie en wordt beschouwd als autonome ontwikkeling binnen gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern. De opgenomen ambities in structuurvisie voor het sportpark hebben met name betrekking op de uitbreidingsplannen op P2, wat geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan. Voornaamste uitgangspunt is dat de ligging van het sportpark ongewijzigd blijft. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de concept Structuurvisie De Nieuwe Kern.

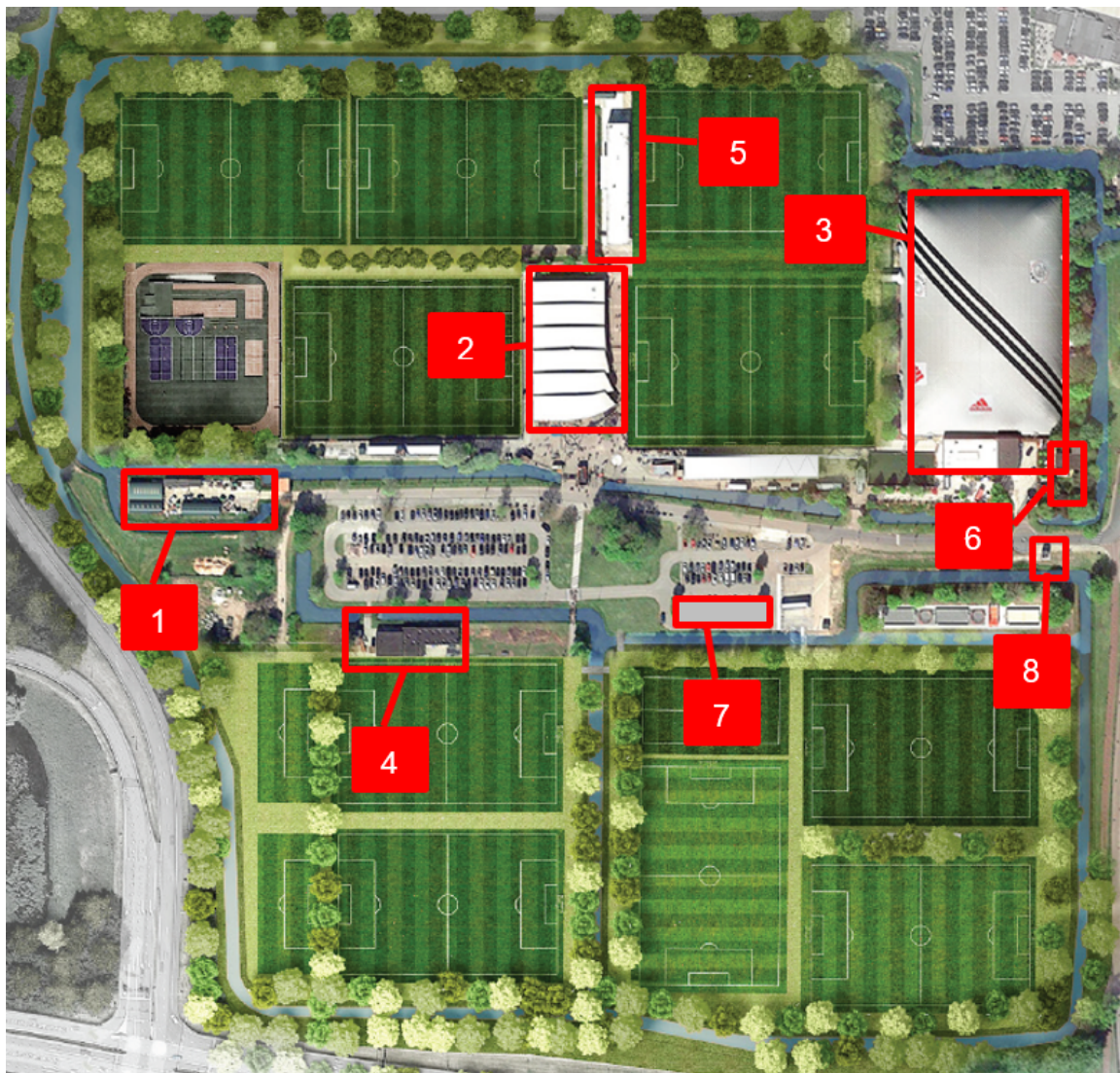
Hoofdstuk 4 Planomschrijving

De herinrichting van sportpark De Toekomst omvat de volgende ontwikkelingen:

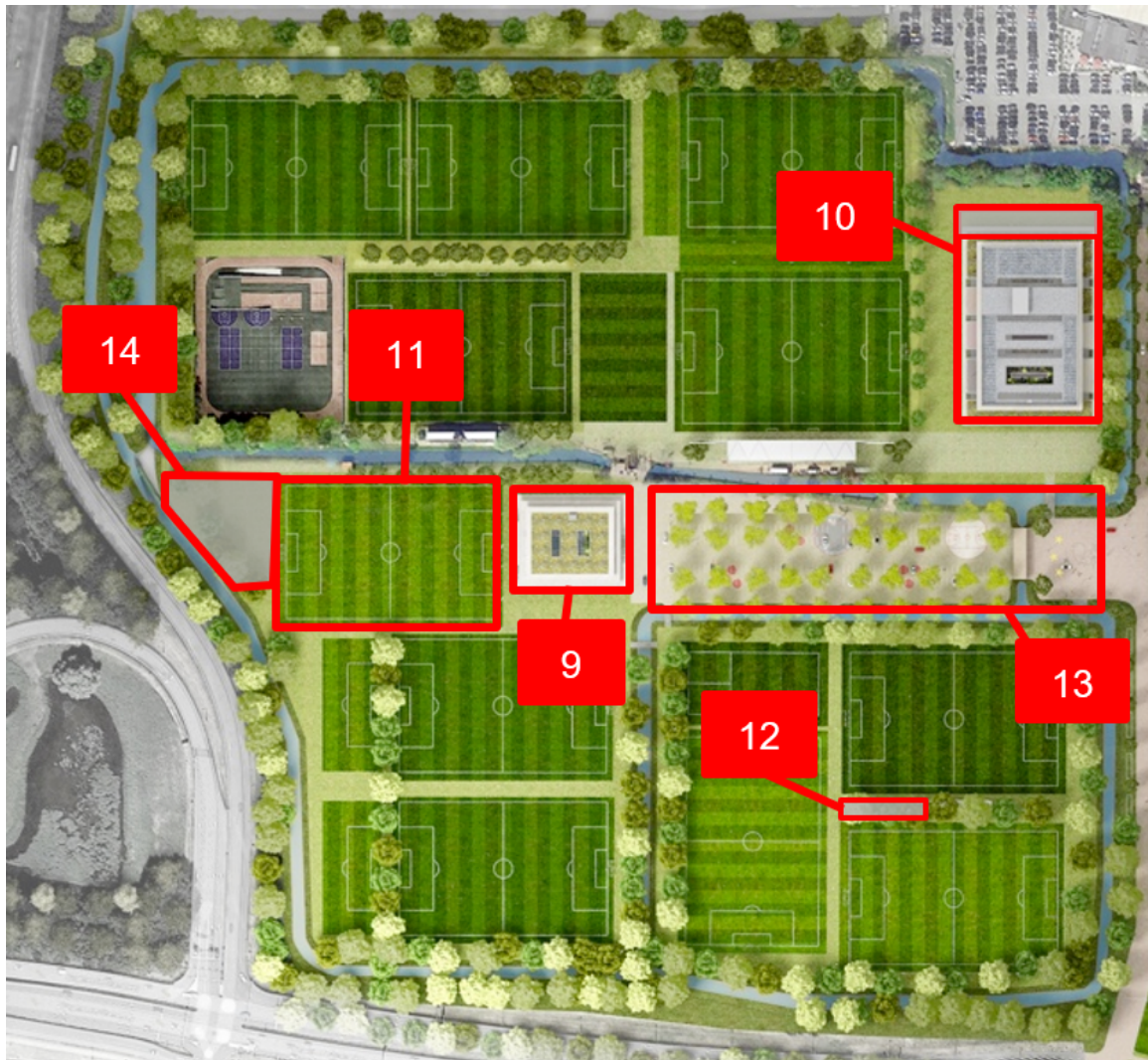
1. Sloop grasteam loodsen
2. Sloop hoofdgebouw
3. Sloop blaashal inclusief aangrenzend huisvestinggebouw
4. Sloop gebouw Ajax Vrouwen
5. Sloop School van de Toekomst
6. Sloop beheerderswoning (reeds uitgevoerd)
7. Sloop tijdelijk transitiegebouw
8. Sloop portiersloge
9. Realisatie gebouw Betaald Voetbal
10. Realisatie gebouw Sport en Opleiding + grasteam gebouw
11. Aanleg extra voetbalveld
12. Realisatie kleedkamergebouw wedstrijddagen
13. Aanleg nieuw parkeerterrein en entree & entreegebouw
14. Realisatie nieuwe sporthal & veldonderhoud gebouw

De transformatie van het sportcomplex vindt gefaseerd plaats, omdat de bedrijfsvoering op De Toekomst tijdens de herinrichting door zal gaan. Sloop zal derhalve grotendeels plaatsvinden nadat nieuwe gebouwen gerealiseerd zijn. Onderdelen 3 (blaashal) en 6 (beheerderswoning) zullen wel bij aanvang van het project gesloopt worden. Naast de te slopen en nieuwe gebouwen, blijven er ook bebouwing en objecten behouden. Voor nieuw te bouwen gebouwen zijn bouwvlakken voorzien op de verbeelding, net als voor de te behouden Bobby Haarms tribune. Voor bestaande gebouwen is voorzien in een regeling in de planregels. Overige bestaande objecten van ondergeschikte aard zoals hekwerken, lichtmasten, paden, groenvoorziening, watergangen, bruggen, duikers, etc zijn voorzien in de bestemmingsomschrijving Sport en zijn zodoende binnen het gehele plangebied toegestaan, net als natuurlijk voetbalvelden en ook de bestaande Powerhill.

De locaties van de ontwikkelingen 1 t/m 8 staan weergegeven in figuur 4-1 en ontwikkelingen 9 t/m 14 staan in figuur 4-2.



Figuur 4-1: Locaties te slopen gebouwen (bestaande situatie)



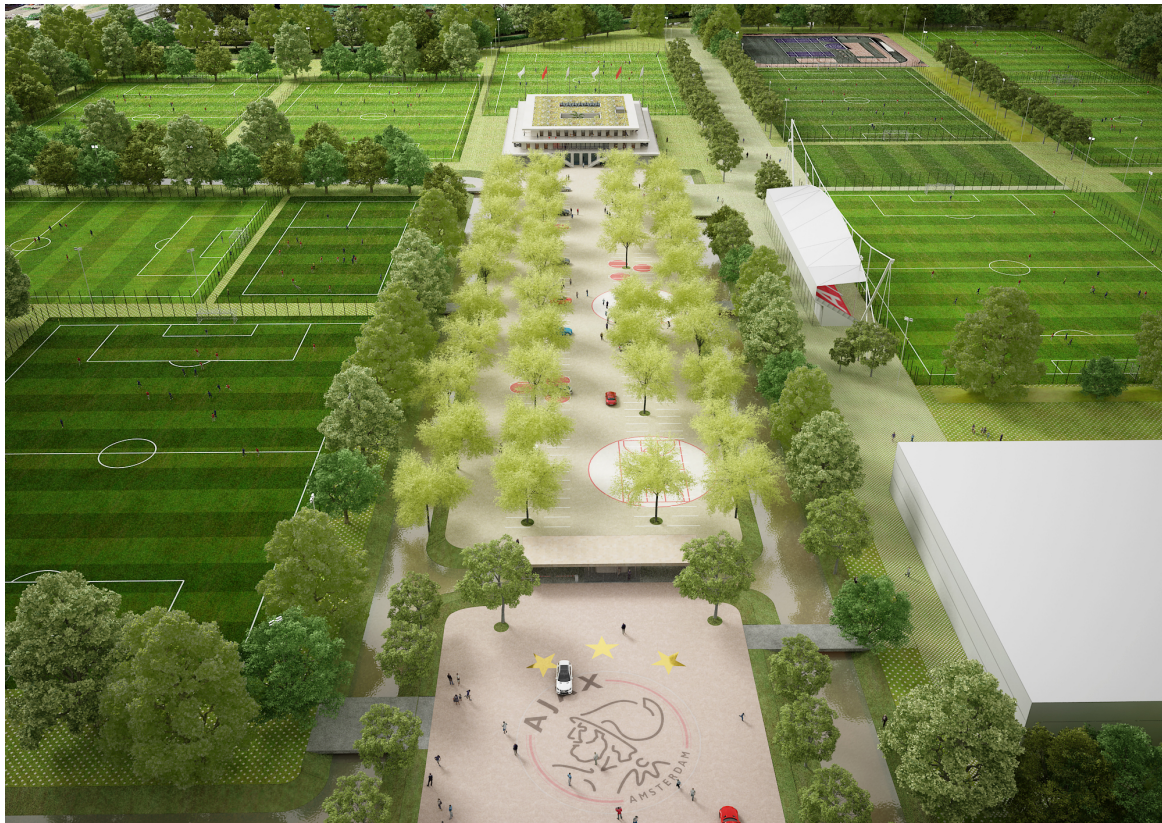
Figuur 4-2: Impressie van nieuwe situatie met de locatie van nieuwe ontwikkelingen.

Gebouw Betaald Voetbal

Het nieuw te bouwen gebouw Betaald Voetbal is bedoeld ter facilitering van de A-selectie en Jong Ajax. Het gaat bestaan uit 3 of 4 lagen en heeft een footprint van circa 1.900 m². Het beoogde bruto vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 4.000 m². In het gebouw komen onder andere sport-, herstel- en wellnessfaciliteiten, kleedkamers, een spelershome, werkplekken voor de ondersteunende staf van de twee elftallen, rustruimten en mogelijk een zwemzaal (geen kelder). In de figuren hieronder zijn impressies te zien van het nieuwe gebouw.



Figuur 4-3: Impressie gebouw Betaald Voetbal (bron: Masterplan De Nieuwe Toekomst 22-11-2019, NL Architects).

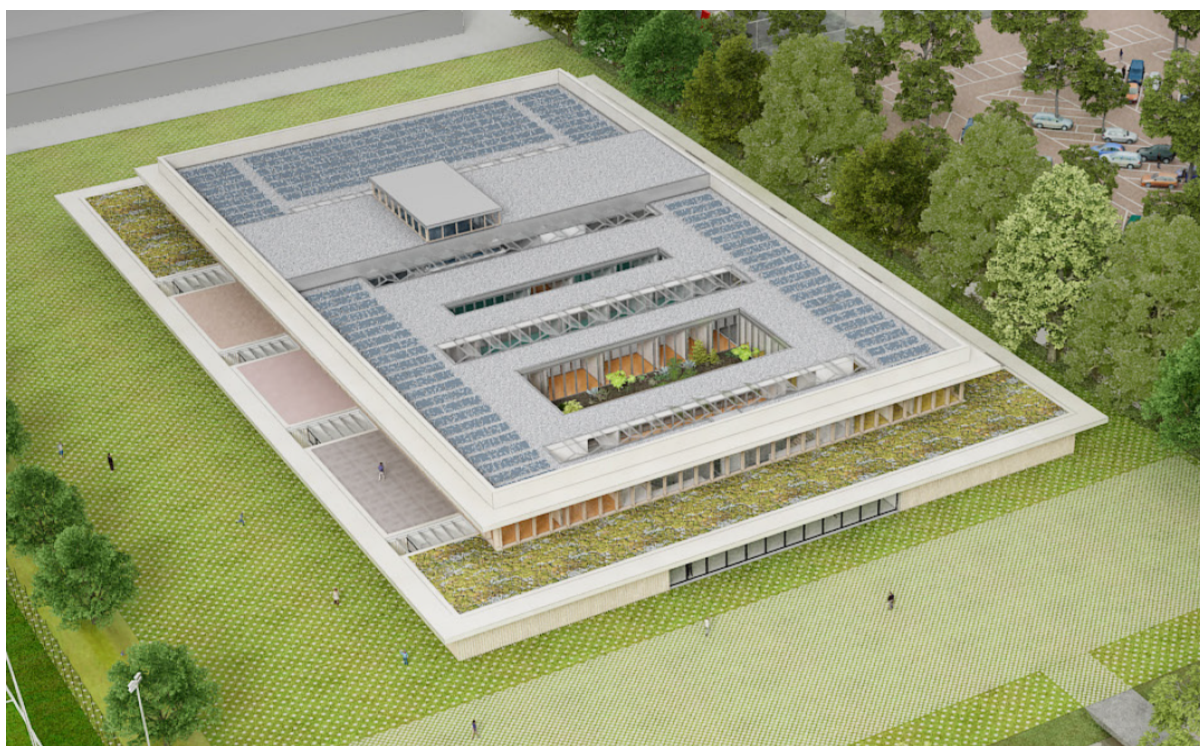


Figuur 4-4: Impressie van nieuwe situatie, met gebouw Betaald Voetbal vanaf het oosten (bron: Masterplan De Nieuwe Toekomst 22-11-2019, NL Architects).

Gebouw Sport en Opleiding

In het nieuwe gebouw Sport en Opleiding, wordt de jeugdopleiding en de vrouwenafdeling gehuisvest. Het gebouw gaat bestaan uit 2 of 3 bouwlagen en krijgt een footprint van circa 5.500 m². Het beoogde bruto vloeroppervlak bedraagt circa 8.500 m². De bouwhoogte zal circa 13 meter betreffen, met name vanwege de technische voetbalhal cq. sporthal die mogelijk in het gebouw zal komen, welke een vrije hoogte behoeft van tenminste 7 meter. Het gebouw komt op de locatie waar nu nog de blaashal staat. In het gebouw komen onder andere kleedkamers, sport- en herstelfaciliteiten zoals gyms en

revalidatieruimtes, werkplekken voor ondersteunende staf van de jeugd- en vrouwenelftallen, kledingservice (wasserette, drukkerij en opslag) en mogelijk een zwemzaal. Een impressie is in figuur 4-5 te zien.



Figuur 4-5: Impressie van gebouw Sport en Opleiding (bron: Masterplan De Nieuwe Toekomst 22-11-2019, NL Architects).

Grasteam

In hetzelfde bouwvlak als dat van het gebouw 'Sport en Opleiding' is tevens een gebouw of bouwdeel beoogd voor de huisvesting van het grasteam, van circa 1.200 m² bvo. Het grasteam is verantwoordelijk voor het veld- en terreinonderhoud, en zal tevens een kleine milieustraat krijgen en een wasplaats voor het materieel. Indien het grasteam een eigen gebouw krijgt, zal dit een landelijke uitstraling krijgen, passend bij het beoogde groene karakter van het sportpark. De bouwhoogte zal ca. 6 meter bedragen.

Op deze locatie, direct aan de Borchlandweg, wordt ook beoogd om een groot deel van de logistiek af te handelen. Dit zodat groot verkeer niet het sportpark op hoeft. Vanaf deze locatie wordt bevoorrading van het sportpark verder georganiseerd. Dit wordt middels veel groen omzoomd, net als het hele sportpark, zodat het geheel zoveel mogelijk buiten zicht blijft. Bevoorrading van De Toekomst met groot materieel en afvoer van afval en bijvoorbeeld gras is niet frequent (1 à 2 keer per week) waardoor van overlast geen sprake zal zijn. Kleinere voertuigen die De Toekomst bevoorraden kunnen wel het sportpark oprijden en direct bij de gebouwen parkeren.

In het westen van het plangebied is tevens een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Dit is afgebeeld met nummer 14 op afbeelding 4-2. Op deze locatie worden beoogd een tweede gebouw voor het veld- en terreinonderhoud en mogelijk een sporthal. Een onderdeel van De Nieuwe Toekomst is een technische voetbalhal cq. sporthal, ter vervanging van de huidige blaashal op het terrein. In deze hal worden onder andere diverse medische- en inspanningstesten gedaan, en daarnaast wordt de sporthal natuurlijk gebruikt voor specifieke trainingen. Zoals eerder beschreven is een mogelijkheid dat deze sporthal wordt geïntegreerd in gebouw Sport en Opleiding. Het is echter ook een mogelijkheid dat deze sporthal separaat wordt gerealiseerd. De locatie als vastgelegd in het bouwvlak in het westen van het plangebied is hiervoor dan de beoogde locatie. Hier wordt het dan zoals aangegeven gecombineerd met een tweede gebouw voor het grasteam.

Kleedkamergebouwwedstrijddagen

In het zuiden van het plangebied, tussen twee voetbalvelden is een vrijstaand kleedkamergebouw

voorzien van circa 250 m² bvo en een hoogte van maximaal 7 meter, in figuur 4-2 afgebeeld met nummer 12. Dit gebouw zal met name worden ingezet in het weekend wanneer op de 3 omliggende velden wedstrijden van jeugdelftallen plaatsvinden, net als op enkele doordeweekse avonden. Op dat moment zal dit deel van De Toekomst dus opengesteld worden voor kijkende ouders en dergelijke, en is het deelgebied in feite semi-openbaar. Dit zuidoostelijk deel van het sportpark is door het ontwerp eenvoudig af te sluiten van de rest van het sportpark, omdat het omsloten is met watergangen, en bruggetjes met afsluitbare hekwerken erop. Het te realiseren kleedkamergebouw is noodzakelijk zodat loopafstanden voor teams niet te groot worden voor de wedstrijden die op dit deel worden gespeeld. In het gebouw zal, naast twee tot vier kleedkamers en een kleedkamer voor de scheidsrechter, tevens een kiosk voor koffie en thee worden ingericht, en mogelijk wordt op het gebouw een kleine tribune worden gemaakt. Ajax heeft reeds een tijdelijke vergunning verkregen voor het realiseren van een (kleiner) gebouw op deze locatie. Middels dit bestemmingsplan wordt deze vergunning planologisch verankerd waarbij de omvang wel groter is dan in de tijdelijke vergunning. De inrichting van het gebied wordt nader afgestemd tussen Ajax, gemeente Ouder-Amstel en veiligheidsdiensten zodat een goede toegankelijkheid voor nooddiensten gegarandeerd is, op moment dat er een verbinding wordt gemaakt tussen die deel van het terrein en het nieuw te ontwikkelen P2. Tot die tijd is de omschreven situatie en toegang vanaf P2 naar dit deel van De Toekomst niet aan de orde.

Overige ontwikkelingen

Het deel van het sportpark dat middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft een privaat karakter, en zal in hoofdzaak niet openbaar toegankelijk zijn behalve voor wedstrijden. Het sportpark heeft een groen karakter, en wordt middels watergangen, opgaand groen en andere faciliteiten voorzien van de nodige privacy ten opzichte van de omgeving. Aan de zuid-, west- en noordzijde van het huidige terrein zal een brede groensingel met water, struiken en bomen rondom het sportpark de privacy waarborgen. Privacy is voor Ajax van groot belang, zodat afgezonderd kan worden getraind zonder afleiding van de buitenwereld.

Tevens wordt een nieuw voetbalveld aangelegd aan de westzijde van het sportpark, achter gebouw Betaald Voetbal. Het veld is afgebeeld in figuur 4-3. Centraal op het terrein worden twee nieuwe parkeerterreinen gerealiseerd, die van elkaar kunnen worden afgesloten. Eén terrein, direct aan de oostzijde van gebouw Betaald Voetbal is bestemd voor de spelers van het eerste elftal en Jong Ajax en de staf en medewerkers in dit gebouw. Verder naar het oosten, in de nabijheid van gebouw Sport en Opleiding, wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de medewerkers in gebouw B, de Ajax Vrouwen, een aantal plekken voor taxibusjes die jeugdspelers brengen en bezoekers. Buiten de toegangspoort van het sportpark, maar op het sportcomplex, wordt een kiss & ride faciliteit aangelegd waar ouders de jeugdspelers kunnen afzetten en weer door kunnen. Deze voorziene inrichting is afgebeeld en nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Tenslotte wordt er mogelijk een geluidwerende voorziening aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd, welke naar verwachting benodigd zal zijn om de te ontwikkelen woningen ten noorden van het sportpark (op de huidige Borchland locatie) van een goed akoestisch klimaat te voorzien. De precieze locatie van de voorziening en de verschijningsvorm is nog niet bekend. Indien nodig biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een geluidwerende voorziening binnen het plangebied te realiseren door het opnemen ervan in de bestemmingsomschrijving.

Duurzaamheid

Tevens wordt een verduurzaming voorzien op het sportpark. De nieuwe gebouwen zullen gasloos worden gerealiseerd en zullen voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot energie. Ajax heeft de ambitie dat het sportpark in 2030 energieneutraal is. Dat betekent naast de wettelijke eisen die aan gebouwen worden gesteld, een aanvullende opgave voor de opwekking van duurzame energie, om niet alleen de gebouwen energieneutraal te laten zijn, maar het hele sportpark. Op het sportpark worden namelijk in de winter ook diverse velden verwarmd en is er veld- en terreinverlichting. Van belang om te vermelden is dat De Toekomst niet een nieuwe ontwikkeling is, maar ook sprake is van bestaande faciliteiten. Doel is om zo efficiënt mogelijk toe te werken naar energieneutraliteit, waarbij door Ajax zal worden gekeken naar restlevensduur van deze faciliteiten.

Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Achtergrond

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor het bepalen van deze afstand wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Deze publicatie geeft voor vele bedrijfstypen, opslagen en installaties aan welke milieuaspecten (geur, stof, geluid en/of gevaar) een rol kunnen spelen en biedt een handreiking ten aanzien van welke gemiddelde afstanden tot woonbebouwing vanuit een goede ruimtelijke ordening 'passend' zijn.

Beschouwing

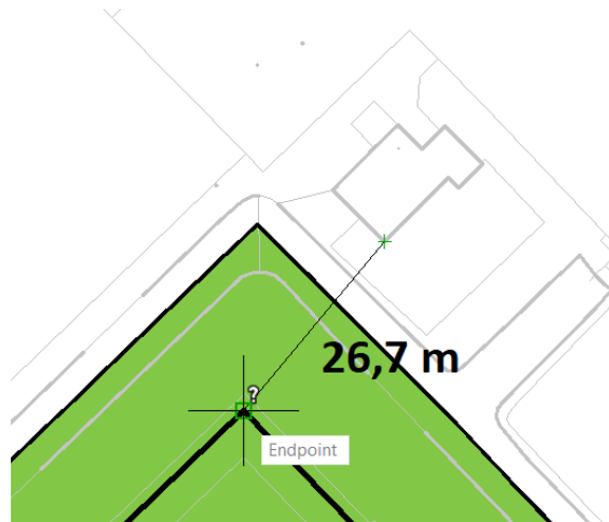
In het kader van bovenstaande inleiding is er een Bedrijven en milieuzoneringsnotitie opgesteld welke is toegevoegd in Bijlage 1 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Bedrijven en milieuzonering gaat over afstanden tussen twee functies die niet tot dezelfde inrichting (of activiteit) behoren. In voorliggend geval betreft de gehele voorliggende ontwikkeling een en dezelfde inrichting en dus ook dezelfde functie. Alle onderdelen van Sportpark De Toekomst staan ten dienste van de sportieve functie. Een beschouwing van interne zonering is derhalve niet het doel van het onderzoek. De te hanteren categorie uit de VNG publicatie betreft veldsportcomplex met verlichting wat als categorie 3.1 wordt beschouwd. Tot een rustige woonwijk geldt een richtafstand van 50 meter.

Het omliggend gebied herbergt veel verschillende functies, zoals recreatie, sport en bedrijvigheid en daarnaast is het gelegen naast de snelweg A2. Het gebied kan dus beschouwd worden als gemengd gebied. Bij een gemengd gebied mogen er kleinere afstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies gehanteerd worden dan bij rustige woonwijken of rustige buitengebieden. De te hanteren richtafstand betreft derhalve 30 meter.

Onderdeel van het planvoornemen zijn rustruimten in gebouw Betaald Voetbal. In de zin van de Wet geluidhinder worden deze rustruimten niet beschouwd als gevoelige functie. Desalniettemin, is de geluidsdruk op deze rustruimten door Ajax onderzocht, de resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 5.4.

Woonhuis Borchlandweg 8

Op ongeveer 8 meter van de bestaande inrichtings- en bestemmingsgrens en ongeveer 26 meter afstand tot het bouwvlak voor het nieuwe gebouw Sport en Opleiding en het grasteam staat een woonhuis, zie onderstaand kaartbeeld. Dit nieuwe bouwvlak blijft binnen de bestaande grenzen van het sportpark en ook op dezelfde afstand als de huidige bebouwing op deze locatie, namelijk een blaashal, zoals ook op de luchtfoto in figuur 5-1 te zien is. De grens van het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op deze huidige situatie.



Figuur 5-1: Satellietfoto van woning bij het plangebied en figuur 5-2: Uitsnede bestemmingsplan met de afstand tussen de woning en het bouwvlak.

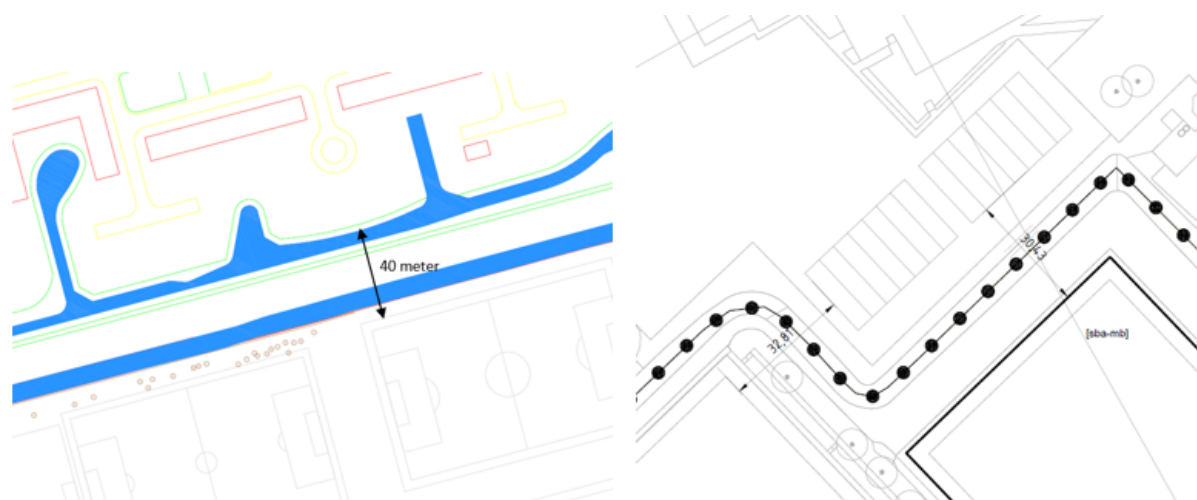
De afstand van circa 26 meter voldoet (net) niet aan de richtafstand van 30 meter die past bij de functies die gebouw Sport en Opleiding gaat herbergen. In verband met de geluidbelasting van de omgeving wordt in het ontwerp van gebouw Sport en Opleiding rekening gehouden met de geluidnormen van het Activiteitenbesluit die van toepassing zijn op de huidige woonbestemming op circa 26 meter van het bouwvlak voor het gebouw. Hoewel deze woning op deze plek binnen de plannen van gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern binnen afzienbare termijn zal verdwijnen, dient voor dit bestemmingsplan nog rekening gehouden te worden met deze situatie. Vooraf wordt aangetekend dat mogelijke bebouwing binnen het bouwvlak voor gebouw Sport en Opleiding niet dichtbij de woning komt dan de blaashal in de huidige situatie. De geluidbelasting vanwege activiteiten in en rond het gebouw in de representatieve bedrijfssituatie is beperkt. Er zullen geen noemenswaardige geruchtmakende activiteiten plaatsvinden in of buiten het gebouw of enigerlei vorm van elektronisch verstrekte muziek. De geluidbelasting van de omgeving door de gebouwinstallaties zal met normale geluidreducerende maatregelen (afscherming, demping, eventueel in pandige opstelling van luchtbehandelingskasten, noodstroomaggregaten, condensoren, koelmachines of andere gebouwinstallaties) worden beperkt tot de wettelijke grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Hier zal aan voldaan worden voor Ajax. Bij een geluidgevoelige bestemming op circa 26 meter is dit eenvoudig te realiseren en hiervoor zal zorg worden gedragen. Daarnaast is stemgeluid vanaf de (buiten)sportvelden en van personen die lopen van en naar gebouw Sport en Opleiding een mogelijke geluidhinderbron. Dit stemgeluid valt niet onder de geluidnormen van het Activiteitenbesluit maar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel van belang. De sportvelden zijn gelegen aan de andere zijde van het gebouw, geluidproductie als gevolg van stemgeluid zal derhalve niet significant zijn door de afstand (ca. 100 meter) en de barrière die het toekomstige gebouw zal vormen. Ook hierbij wordt aangetekend dat de toekomstige situatie een voortzetting is van de huidige situatie. De toegangen van gebouw Sport en Opleiding zullen (hoofdzakelijk) aan de andere zijde van gebouw Sport en Opleiding zijn gelegen dan de zijde nabij de woning, dus ook dit stemgeluid zal niet relevant zijn.

Gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern

Gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern gaat uit van woningbouw ten noorden van Sportpark De Toekomst. Deze ontwikkeling zal rekening moeten houden met de aanwezige sportvelden van Ajax, en dus dezelfde 30 meter afstand in stedelijk gebied dienen te hanteren. Deze worden in de huidige stedenbouwkundige opzet al gehanteerd. Dit valt af te leiden uit figuur 5-3 waarop de stedenbouwkundige opzet ten noorden en noordoosten van het sportpark is weergegeven.

Hoewel de afstand tot de bestemmingsgrens waarbinnen hinderveroorzakende activiteiten mogelijk zijn ter plaatse van het schiereilandje (rechts in afbeelding 5-3) minder dan de richtafstand van 30 meter zal bedragen, zal van hinder geen sprake zijn omdat eventueel belastende functies wél op 30 meter afstand zijn geprojecteerd. Het betreft hier een voetbalveld dat op 32 meter van de geplande woningen is gesitueerd, en het grasteamgebouw met milieustraat binnen het noordoostelijk gelegen bouwvlak, op 30 meter afstand. Tussen de bestemmingsgrens en het bouwvlak komt afschermend groen en tevens blijft

de watergang hier behouden. Zodoende zullen geen hinderveroorzakende functies worden gerealiseerd binnen 30 meter. Het voetbalveld zal op dezelfde plek gehandhaafd blijven en ook hier zal tussen het veld en de bestemmingsgrens afschermend groen aanwezig zijn net als de bestaande watergang. Zodoende is het mogelijk af te wijken van de VNG richtafstanden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Figuur 5-3: Afstand tussen woongebied van De Nieuwe Kern en de sportvelden binnen de Nieuwe Toekomst.

Hinderveroorzakende functies

Er zijn momenteel een aantal hinderveroorzakende functies gelegen in de omgeving van het plangebied (zie tabel 5-2). Deze functies liggen allemaal op een grotere afstand, dan de richtlijnafstand van de buitenste grens van het projectgebied. Deze vormen derhalve geen belemmering voor de rustruimten binnen het plangebied. Evenmin vormen de hindergevoelige functies op De Toekomst een planologische beperking voor omliggende functies. Ook de toekomstige ontwikkeling op P2 vormt geen belemmering voor de rustruimten.

Tabel 5-2: Overzicht van nabijgelegen milieugezoneerde functies die binnen de invloedssfeer van het projectgebied liggen.

Omschrijving	Categorie	Richtafstand
Golfbaan	1	0
Autoparkeerterrein (P2)	2	10
Amusementhal (Ziggo Dome)	3.1	30
Kantoor overige dienstverlening (Mediarena)	1	0
Autohandel (Tesla en Mercedes Benz)	2	10

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen kan worden gegarandeerd, ook al wordt bij de woning aan de Borchlandweg 8 niet voldaan aan de richtafstanden. Er worden namelijk maatregelen getroffen bij het ontwerp van gebouw Sport en Opleiding om te voldoen aan de geluidsnormen conform het Activiteitenbesluit en de afstand tot relevant menselijk stemgeluid voldoet wel ruim aan de richtafstanden. Tevens zal bebouwing in de toekomstige situatie niet dichterbij komen dan de blaashal in de huidige situatie. Het noordoostelijk gelegen bouwvlak is hierop afgestemd. Tussen de bestemmingsgrens en het bouwvlak is afschermend groen en een watergang voorzien, en dus geen hinderveroorzakende functies binnen 30 meter.

De rustruimten die worden gerealiseerd behoren tot de inrichting Sportpark De Toekomst, waarbinnen de ontwikkelingen gerealiseerd worden en dus hoeven deze formeel niet te voldoen aan de richtafstanden. Desalniettemin wordt voldaan aan de richtafstanden tot hinderveroorzakende functies buiten het plangebied.

5.2 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. Hierbij dienen risicobronnen in het plangebied en in de omgeving ervan in kaart gebracht te worden en getoetst te worden aan de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

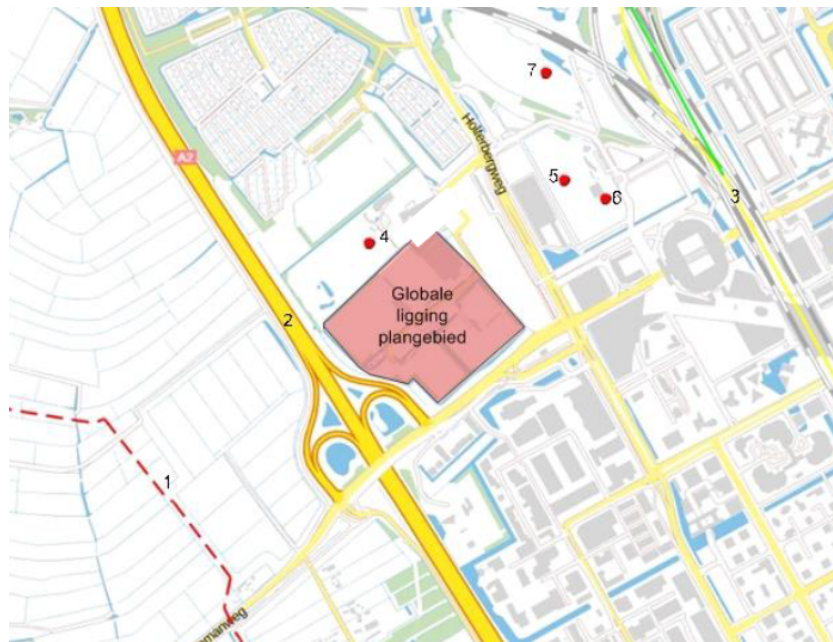
Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Beschouwing van risicobronnen

In het kader van het planvoornemen is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het rapport is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Het planvoornemen maakt zelf geen risicobronnen mogelijk, maar wel (beperkt) kwetsbare objecten. Op basis van de risicokaart is daarom onderzocht welke risicobronnen in de omgeving van het plan relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Voor het trainingscomplex zijn de volgende risicobronnen relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

1. Hogedruk aardgasleiding A-807
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 Knooppunt-Amstel-Knooppunt Holendrecht
3. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen-Duivendrecht
4. Bovengrondse propaantank Amstelborgh Borchland
5. Bovengrondse propaantank FC Amsterdam
6. Bovengrondse propaantank Sportpark Strandvliet
7. Bovengrondse propaantank Golfclub Amsterdam Old Course

Onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart voor de ligging van de risicobronnen van het plangebied. De nummers komen overeen met de nummers hierboven.



Figuur 5-4: Ligging risicobronnen t.o.v. plangebied.

Op circa 700 meter van het plangebied ligt de hogedruk aardgasleiding A-807 van de Gasunie. Een buisleiding valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het invloedsgebied van deze gasleiding is bepaald op 380 meter. Dit betekent dat de buisleiding geen

directe invloed heeft op het plangebied. De buisleiding A-807 is hiermee niet relevant voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

De opslag van propaan in een propaantank met een inhoud tot 13m³ valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Conform het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van maximaal 50 meter tot gebouwen voor kwetsbare groepen of grote aantallen personen. Het plangebied valt bij alle in kaart gebrachte propaantanks buiten deze afstand. De propaantanks zijn hiermee niet relevant in het kader van externe veiligheid voor het plangebied. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende risicobronnen wel relevant:

1. Vervoer van gevaarlijke stoffen de A2 Amsterdam - Holendrecht.
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen - Duivendrecht.

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient er een toetsing aan de risicomaten plaatsgebonden risico, groepsrisico en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) plaats te vinden als het plangebied zich geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportas bevindt. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de 200 meter van de A2 gelegen. Hiervoor is een toetsing uitgevoerd. Daarnaast dient het groepsrisico binnen het invloedsgebied van een transportroute verantwoord te worden. Dit geldt voor zowel de A2 als de spoorlijn.

Plaatsgebonden risico, groepsrisico en Plasbrandaandachtsgebied

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 Amsterdam-Holendrecht

Plaatsgebonden risico

Conform de Regeling basisnet is er geen PR10⁻⁶ contour aanwezig voor de A2. De PR10⁻⁶ vormt hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

Het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Conform het Bevt dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden.

Plasbrandaandachtsgebied

Conform de Regeling basisnet heeft de A2 een PAG (30 meter gemeten vanaf de kantlijn van de doorgaande rijbaan) maar vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied is op meer dan 30 meter van de A2 gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Breukelen-Duivendrecht

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Dit betekent dat voor de spoorlijn alleen inzicht gegeven dient te worden in de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording groepsrisico).

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

- **Rampenbestrijding:** De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat er een noodplan voor de gezamenlijke hulpdiensten is als er zich een ongeval voordoet op de rijksweg of de spoorlijn. De Veiligheidsregio heeft tevens een Handreiking geschreven voor bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid. Daarnaast zijn er voorzieningen die Ajax kan treffen zoals het informeren van zijn personeel.
- **Zelfredzaamheid:** Voor de aanwezigen in het plangebied is het belangrijk dat er voldoende vluchtroutes en of schuilmogelijkheden zijn. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident. In het geval van een giftige wolk is de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van ramen en deuren van belang.

Deze en andere meer fysieke maatregelen worden door Ajax meegenomen in het ontwerpproces van De Nieuwe Toekomst, en waar nodig worden maatregelen in het kader van de benodigde Omgevingsvergunning(en) nader afgestemd met de Veiligheidsregio.

Aanvraag advies bij de Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland is conform het Bevt in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Dit formele

advies van de Veiligheidsregio is uitgebracht en is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en bijlage 2.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaren zijn tegen het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied. De plaatsgebonden risico's van de risicobronnen vormen geen belemmering en de groepsrisico's zijn voldoende verantwoord. Het formele advies van de Veiligheidsregio is in lijn met het uitgevoerde onderzoek en is hierin verwerkt. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van externe veiligheid.

5.3 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan dient aangetoond worden dat de herinrichting en nieuwe voorzieningen op het sportpark niet tot verkeersproblemen leiden en dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Beschouwing

Naar aanleiding van het projectvoornemen is er een verkeers- en parkeerstudie uitgevoerd. Deze is in Bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Huidige situatie

Sportpark De Toekomst is in de huidige situatie te bereiken via de Borchlandweg vanaf de Holterbergweg/s111. De Borchlandweg is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De wegenstructuur van het sportpark zelf is ingericht als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Fietsverkeer is ontsloten via het Trapperspad (solitair fietspad) en de Borchlandweg (vrijliggend fietspad). In de huidige situatie rijden op de Holterbergweg/s111 circa 23.500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersintensiteit op de Borchlandweg is onbekend. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vindt geen wijziging van de ontsluitingsstructuur plaats. De Borchlandweg vormt ook in de nieuwe situatie de hoofdontsluiting voor het sportpark.

De huidige parkeerstructuur op sportpark De Toekomst is privé. Sportpark De Toekomst beschikt op dit moment over ca. 230 parkeerplaatsen (zie ook figuur 4-1).

Toekomstige situatie

Met de vernieuwing van sportpark De Toekomst wijzigt de parkeerstructuur, zie figuur 5-5. De spelers en de staf van Ajax 1 en Jong Ajax parkeren op parkeerterrein A nabij gebouw Betaald Voetbal (A). Op parkeerterrein B nabij gebouw Sport en Opleiding (B), parkeren de Ajax vrouwen, overige medewerkers, bezoekers en taxibusjes. In de eindsituatie zullen er in totaal 212 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan 4 mindervalide plekken. Tevens zijn er 2 opstelplekken voor touringcars voorzien. Voor de ouders die de jeugdspelers brengen en halen komt een K+R-strook buiten de poort van het terrein in de openbare ruimte, met circa 6 plekken. Taxibusjes met jeugdspelers zullen hen afzetten binnen de poort van het terrein. Een deel van de taxibussen moeten langer op De Nieuwe Toekomst kunnen parkeren. Hiervoor zijn er 12 gereserveerde plekken voor taxibussen voorzien. Taxibusjes bezoeken De Toekomst enkel doordeweeks. Ouders die hun kinderen brengen en tijdens trainingen wachten op hun kinderen parkeren niet op het sportcomplex en zullen elders een parkeerplaats moeten vinden. Na realisatie van de Smart Mobility Hub zullen deze mensen hier kunnen parkeren en in de tijdelijke situatie totdat de SMH beschikbaar is, zullen ouders kunnen parkeren op een tijdelijke parkeervoorziening op P2. Onder *'Tijdens de bouwfase van de herinrichting'* is dit nader toegelicht.



Figuur 5-5: Nieuwe inrichting parkeerterrein De Nieuwe Toekomst, inclusief locatie Kiss+Ride

Verkeersgeneratie

De analyse van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie is niet aan de hand van CROW kengetallen uitgevoerd, omdat deze niet passend zijn voor het sportcomplex van Ajax. De specifieke bedrijfssituatie is in het verkeersonderzoek geanalyseerd op basis van de werknemers en bezoekers van De Toekomst. In tabel 5-3 is informatie opgenomen over het aantal aanwezigen op De Toekomst, de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die hieruit volgt. Het aantal auto's is berekend op het aantal aanwezigen vermenigvuldigd met het percentage aanwezigen dat met de auto naar De Toekomst komt. Dit is gedaan voor het drukste moment, op dinsdagmiddag. Hierbij zijn alle teams (senioren en jeugd) en medewerkers aanwezig, waardoor de parkeerterreinen en K+R volledig benut worden. De verenigingsleden trainen in de avond. Daarom zijn deze wel opgenomen in de tabel om de verkeersgeneratie te bepalen, maar niet voor de parkeerbehoefte, aangezien de dinsdagmiddag hiervoor maatgevend is. Buiten de verenigingsleden betreft het een worst-case benadering waarbij het uitgangspunt is dat elke werknemer en voetballer ook daadwerkelijk aanwezig is. Dit zal doorgaans niet het geval zijn. In tabel 5-3 is de parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat in zijn totaliteit 199 parkeerplaatsen nodig zijn op het drukste moment van de week.

Tabel 5-3: Aanwezigen, parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie

Aanwezigen	Aantal aanwezigen		%	Parkeerbehoefte		Verkeersgeneratie	
	Huidig	Toekomstig		Huidig	Toekomstig	Huidig	Toekomstig
Parkeerterrein A							
Ajax 1 (incl. staf)	50	55	100%	50	55	100	110
Jong Ajax (incl. staf)	30	35	100%	30	35	60	70
Totaal	80	90		80	90	160	180
Parkeerterrein B							
Ajax vrouwen	25	35	100%	25	35	50	70
Werknemers	50	65	80%	40	52	80	104
Taxibusies	10	12	100%	10	12	20	24
Bezoekers	10	10	100%	10	10	20	20
Spelende leden vereniging	40	40	100%	40	40	80	80
Totaal	135	162		85	109	250	298
K&R							
Ouders K&R*	5	8	100%	1	1	20	32
Touringcars (worst case)	6	6	100%	6	6	12	12
Totaal	11	14		7	7	32	44
Overig							
Bevoorrading	10	10	100%	10	10	20	20
Wachtende ouders**	95	142	100%	95	142	190	284
Totaal hele Toekomst	331	418		165	199	652	826

* de verkeersbewegingen gaan maal 4, aangezien deze ouders brengen, weer vertrekken, terugkomen om hun kind te halen en wederom vertrekken

** de verkeersbewegingen gaan maal 2, aangezien de ouders in de omgeving van De Toekomst blijven tijdens de training van hun kind

- Op parkeerterrein A parkeren spelers en staf van Ajax 1 en Jong Ajax. Op parkeerterrein A parkeren in de toekomstige situatie maximaal 90 auto's, 10 auto's meer dan nu geparkeerd worden door Ajax 1 of Jong Ajax.
- Op parkeerterrein B parkeren de Ajax vrouwen, werknemers, een deel van de taxibusjes, verenigingsleden en bezoekers. Door de uitbreiding van de Ajax vrouwen, de jeugdopleiding en meer werknemers, neemt het aantal parkeerders toe van 85 in de huidige situatie naar 109 parkeerders na uitbreiding. Bezoekers betreffen in deze categorie genodigden van Ajax, bijvoorbeeld partijen voor gebouwonderhoud, media en scouts.
- Samen leidt dit tot een totale parkeerbehoefte van 199 plekken voor het nieuwe parkeerterrein.
- Na de herinrichting worden op de maatgevende dinsdagmiddag circa 150 kinderen met de auto naar de Toekomst gebracht door hun ouders. Hiervan zet 5% van de ouders hun kind af bij de K&R en vertrekt hierna, om na de training terug te keren om hun kind op te halen. Dit komt neer op circa 10 ouders die hun kind afzetten en later weer komen ophalen. De rest (circa 140) van de ouders wacht totdat hun kind klaar is met trainen. Deze ouders komen niet met hun auto het terrein op. Onder 'parkeerbehoefte' wordt de parkeeroplossing voor deze categorie beschreven.
- Daarnaast komen er nog circa 10 bevoorradingbusjes cq. vrachtwagens per dag naar de Toekomst. Dit wordt afgehandeld met een laad- en losvoorziening bij gebouw Sport en Opleiding.
- Op dit moment wordt sportpark De Toekomst op een gemiddelde werkdag bezocht door circa 326 motorvoertuigen, dit groeit door naar circa 413 motorvoertuigen. Dit resulteert in ca. 826 verkeersbewegingen in de toekomstige situatie.
- De prognose van de verkeersintensiteit van de Holterbergweg/s111 in 2030 is circa 21.500 mvt/etmaal, exclusief de herinrichting van het sportcomplex. Op reguliere dagen leidt de wijziging van de functies en voorzieningen op De Toekomst tot een toename van circa 174 motorvoertuigen per etmaal. Het effect van deze extra verkeersbewegingen op de verkeersafwikkeling op de Borchlandweg en de Holterbergweg is, gezien de intensiteit op die wegen, zeer beperkt. De verwachting is daarmee dat de wijziging van de functionaliteiten op De Toekomst niet leidt tot knelpunten met de verkeersafwikkeling op de Borchlandweg en de Holterbergweg.

Wedstrijddag Jong Ajax/Ajax Vrouwen

Hoewel Ajax haar wedstrijdaccommodatie voor Jong Ajax en de Ajax Vrouwen wenst te ontwikkelen op P2, dient dit planologisch nog verankerd te worden. Totdat deze accommodatie ontwikkeld is, dient rekening gehouden te worden met wedstrijden op het huidige hoofdveld van De Toekomst. De maximumcapaciteit voor publiek van de huidige accommodatie bedraagt 2.000 tribuneplaatsen, waarvan

200 plekken voor uitsupporters. Gemiddeld bezoeken zo'n 800 Ajax supporters een thuiswedstrijd op De Toekomst. Hiervan komen er gemiddeld 500 met de auto (ca. 65%). De Ajax supporters parkeren bij Borchland of andere evenementenparkeerterreinen in de buurt. Enkel supporters die op de fiets komen, parkeren op De Toekomst in de huidige situatie. Het uitvak kent een maximumcapaciteit van 200 plekken. Uitsupporters komen altijd gecombineerd met touringcars. Dit zijn er maximaal 6 stuks.

De verkeersgeneratie van een wedstrijd van Jong Ajax is worst-case 2.268 bewegingen, aangezien gemiddeld 65% met de auto komt ($1.800 \cdot 65\% \cdot 2$). Dit betreft een bestaande en planologisch vergunde situatie. De realiteit is dat er bij wedstrijden van Jong Ajax zo'n 500 supporters met de auto komen, omdat de capaciteit van de wedstrijdaccommodatie doorgaans niet geheel benut wordt. Dit komt neer op 1.000 verkeersbewegingen. Aangezien deze supporters in de huidige situatie ook al aanwezig zijn bij wedstrijden, verandert het aantal verkeersbewegingen niet in de toekomstige situatie.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte neemt in de toekomstige situatie toe tot circa 200 parkeerplaatsen, in tegenstelling tot de 165 parkeerplaatsen die nu nodig zijn. Met de herinrichting van sportpark De Toekomst worden in de nieuwe situatie in totaal 212 parkeerplekken voor personeel, bezoekers en spelers en staf gerealiseerd. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is daarmee voldoende voor het aantal gebruikers op het drukste moment in de week.

In de huidige situatie wordt bij een vol parkeerterrein personeel en bezoekers doorverwezen naar het parkeerterrein van Borchland. Ajax heeft een afspraak met Borchland waarbij uitrijmunten voor het parkeerterrein reeds zijn afgenomen van Borchland en op De Toekomst door parkeerders zijn mee te nemen. In de nabije toekomst is dit nog steeds mogelijk, al is dit waarschijnlijk niet nodig.

Vanaf ca. 2025 zal Ajax en bezoekers van het sportpark ook gebruik kunnen gaan maken van de nieuw te ontwikkelen Smart Mobility Hub (SMH) aan de overzijde van de Holterbergweg. Deze parkeerfaciliteit voor ca. 2.200 auto's is straks op slechts 600 meter gelegen van De Toekomst, en derhalve een prima parkeerlocatie voor medewerkers en bezoekers van De Nieuwe Toekomst, en voor ouders die hun kinderen komen brengen. Daarnaast heeft Ajax als doel om gebruik van de fiets te stimuleren onder haar medewerkers. Hiermee zal de parkeerbehoefte afnemen.

Parkeernorm

In lijn met de geanalyseerde parkeerbehoefte voor het planvoornemen is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan een passende parkeernorm opgenomen voor het topsportcomplex. Deze parkeernorm is niet afgeleid van bestaande CROW normen omdat deze normen niet passend zijn gebleken voor het topsportcomplex De Toekomst. Zodoende kon ook geen aansluiting gezocht worden bij het paraplu-bestemmingsplan Parkeren van de Gemeente Ouder-Amstel en de eigen Nota Parkeren die is gebaseerd op CROW parkeernormen. Er is daarom gekozen voor maatwerk, en daarom is de parkeernorm gebaseerd op het de beoogde eindsituatie van De Nieuwe Toekomst en is afgeleid van het beoogd te realiseren bruto vloeroppervlak van de gebouwen, namelijk ca. 15.000 m² bvo. De bijbehorende parkeerbehoefte betreft ca. 200 plekken, zodoende is een parkeernorm opgenomen van 1 parkeerplek per 75 m² bvo, met dien verstande dat deze parkeernorm geldt voor in gebruik zijnde vierkante meters en gebaseerd op de beoogde eindsituatie van De Nieuwe Toekomst.

Tijdens de bouwfase van de herinrichting

In de periode dat De Nieuwe Toekomst wordt ontwikkeld (2021 t/m 2024), zal Ajax een beperkt deel van P2 huren, afsluiten van de rest van het terrein en inrichten ten behoeve van parkeren en overige logistiek. Met de gemeente Amsterdam is hierover een overeenkomst gesloten. Dit omdat het parkeerterrein op De Toekomst in de bouwfase grotendeels niet beschikbaar zal zijn omdat dit heringericht wordt. Deze functionaliteit zal ook worden ingezet om ouders te faciliteren die tijdens de training op hun kind wachten.

Vanaf 2025 zullen ook Ajax supporters die wedstrijden van Jong Ajax en de Ajax Vrouwen bezoeken, kunnen parkeren in de SMH. In de periode hiervoor, zonder SMH, zullen supporters indien dit gezien de ontwikkelingen binnen gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern nog mogelijk is, doorgaans parkeren op parkeerterrein van Borchland, direct ten noorden van De Toekomst zoals dit in de huidige situatie ook gebeurt. Ook de touringcars met uitsupporters zullen hier nog parkeren zolang dit mogelijk is.

Als de parkeervoorziening op Borchland niet meer beschikbaar is, zijn er voor Ajax supporters voldoende parkeergelegenheden in de omgeving, zoals de JC ArenA, Villa ArenA, etc. Touringcars met uitsupporters zullen in deze periode gebruik maken van het tijdelijk in te richten parkeerterrein op P2.

Conclusie

In het kader van verkeersafwikkeling en parkeren is het plan uitvoerbaar. De wijzigingen van de functionaliteiten op sportpark De Toekomst leiden niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de Borchlandweg en Holterbergweg. De voorgenomen wijzigingen op het gebied van parkeren zijn aanvaardbaar.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. In de Wet geluidhinder wordt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg een voorkeurswaarde gehanteerd van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden, zal moeten worden nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding terug te brengen, bij voorkeur tot 48 dB. In dit plan worden er rustruimten gerealiseerd in de 2^e bouwlaag van het gebouw Betaald Voetbal. Wettelijk gezien betreft dit geen geluidgevoelige bestemming. Echter is inzicht in de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer hier gewenst. Er is daarom onderzoek naar de geluidsbelasting op de 2^e bouwlaag van gebouw Betaald Voetbal, zie Bijlage 4 van deze toelichting.

Beschouwing

Er is een onderzoek uitgevoerd waarbij de cumulatieve geluidsbelasting van de rijksweg A2, N522 en s111 op de 2^e bouwlaag van gebouw Betaald Voetbal. De verkeersgegevens van deze wegen staat samengevat in tabel 5-5 en is afkomstig uit het verkeersmodel van de Gemeente Amsterdam.

Tabel 5-5: Overzicht verkeersintensiteiten wegverkeer

Wegvak	Etmaalintensiteit 2030* [motorvoertuigen/etmaal]	Rijsnelheid [km/uur]	Wegdektype
A2	174.400	100	Tweelaags ZOAB en Dicht asfaltbeton (DAB) op toe- en afritten
Burgemeester Stramanweg (N522)	39.700**	80/50	DAB
Holterbergweg (s111)	36.200**	50	DAB

* afgerond op 100-tallen, in weekdaggemiddelden.

** in de verkeersgegevens voor de N522 en s111 is rekening gehouden met een verkeersgeneratie van het bouwplan zelf. Worst-case is uitgegaan van circa 700 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde op wedstrijddagen).

Het gebouw Betaald Voetbal is volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Ten behoeve van het ontwerpproces van Ajax was het wenselijk een beoordeling te geven van de hoogte van de geluidbelasting. Hiertoe is voor de cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer onderstaande milieukwalificatie aangehouden. Geluid van vliegtuigen is niet beoordeeld.

Tabel 5-6: Kwalificatie geluidbelasting

Gecumuleerde geluidbelasting in Lden (zonder aftrek art. 110g Wgh)	Kwalificatie milieukwaliteit (conform Miedema)
≤ 50	Goed
51 - 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
≥ 66	Zeer slecht

Bij de uitgangspunten is er uitgegaan van het ontwerp wat in Hoofdstuk 4 Planomschrijving is omschreven. Met de berekening is er een bouwhoogte van 8,5 meter gehanteerd. Er is geen rekening gehouden met mogelijke afscherming van de A2.

Tabel 5-7: Cumulatieve geluidsbelastingen Gebouw Betaald Voetbal

Gevel	Cumulatieve geluidbelasting wegverkeer Lden in [dB]
NO	52
ZO	57-58
ZW	59
NW	55

De cumulatieve geluidbelasting op de 2^e verdieping van het gebouw kan beoordeeld worden als 'redelijk' tot 'matig'. De beste plek om ruimtes te situeren waar rust gewenst is, is aan de noordoostgevel. In het meest recente ontwerp zijn de rustruimtes ook op deze plek gesitueerd.

Conclusie

Wettelijk gezien hoeft het aspect geluid voor dit bestemmingsplan niet getoetst te worden omdat het plan niet in geluidgevoelige of hinderveroorzakende bestemmingen voorziet. Omdat Ajax toch graag een goed rustklimaat wil garanderen is de geluidsbelasting op de rustruimten toch onderzocht en is dit aanvaardbaar gebleken. In het kader van geluid kent het plan geen bezwaren.

5.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Voor het aspect luchtkwaliteit wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet. Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden. Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Beschouwing

Het voorliggend plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in de zin van de Wet milieubeheer. Ook worden er geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het plan hoeft daarom niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Een bestaande gevoelige functie, namelijk De School van De Toekomst is middels een tijdelijke vergunning toegestaan en deze vergunning blijft ook na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geldig. De school zal in de tweede fase van project De Nieuwe Toekomst naar de uitbreiding van De Toekomst op P2 verhuizen.

Conclusie

Het plan is in het kader van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.6 Water

Wettelijk kader

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek komt met de gemeente en de waterbeheerder. Onderlinge goede afspraken moeten ervoor zorgen dat het

waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed wordt toegepast en uitgevoerd. De watertoets resulteert uiteindelijk in een positief advies vanuit het waterschap en een waterparagraaf die in de toelichting van het ruimtelijk plan wordt opgenomen.

Het plangebied, gelegen in de gemeente Ouder-Amstel, valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert namens AGV de waterschapstaken uit, waaronder de adviserende rol in het kader van de watertoets. De Keur 2019 van het Waterschap AGV is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht werkt aan het Waterbeheerprogramma 2022-2027, wat haar huidige Waterbeheerplan vervangt. Als onderdeel van dit plan wordt een verordening voorbereid die de huidige Keur 2019 zal vervangen. In het Waterbeheerprogramma staan de plannen beschreven voor de komende zes jaar. In het gebied van het Waterschap staat het huidige watersysteem onder druk. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van de schaarse ruimte wat grote gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en kwantiteit. Het watersysteem, de waterkwaliteit en de dijken worden zwaarder op de proef gesteld. Dit vraagt om robuuste systemen. Stuwen en gemalen moeten hun werk blijven doen tegen redelijke kosten en een acceptabel risico. Er is ook steeds meer samenhang tussen alle plannen op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Waterbeheerprogramma is een programma onder de aanstaande Omgevingswet en is na invoering van deze wet wettelijk verplicht. Het Waterbeheerprogramma wordt in het najaar van 2021 vastgesteld.

Voorts is relevant de Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water. Deze is gekoppeld aan de Keur en geeft de randvoorwaarden aan waarlangs nieuwe waterstructuren ontworpen dienen te worden.

Watertoets

Er is een watertoets uitgevoerd in het kader van het mogelijk maken van de herinrichting van Sportpark De Toekomst. Zie Bijlage 5 van deze toelichting.

De vernieuwing van De Toekomst vindt gefaseerd plaats. De voorliggende waterparagraaf heeft betrekking op de herinrichting van het huidige plangebied van het sportpark en is gebaseerd op de inrichtingstekeningen uit het masterplan. Het plangebied beslaat een perceel met een totaal oppervlak van 190.300 m².

Met het oog op het aspect water zijn de meest in het oog springende ontwikkelingen binnen De Nieuwe Toekomst:

- Sloop en nieuwbouw van enkele gebouwen,
- Verplaatsing van het parkeerterrein,
- Dempen en graven van een aantal watergangen, en
- Aanleg van een extra voetbalveld.

Als onderdeel van de vernieuwing van De Toekomst wordt tevens het watersysteem gewijzigd. Hieronder volgt een samenvatting van diverse wateraspecten.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in de "Duivendrechtsepolder" binnen peilgebied "AP 7,12-1" met een vast peil van NAP -4,60 m.

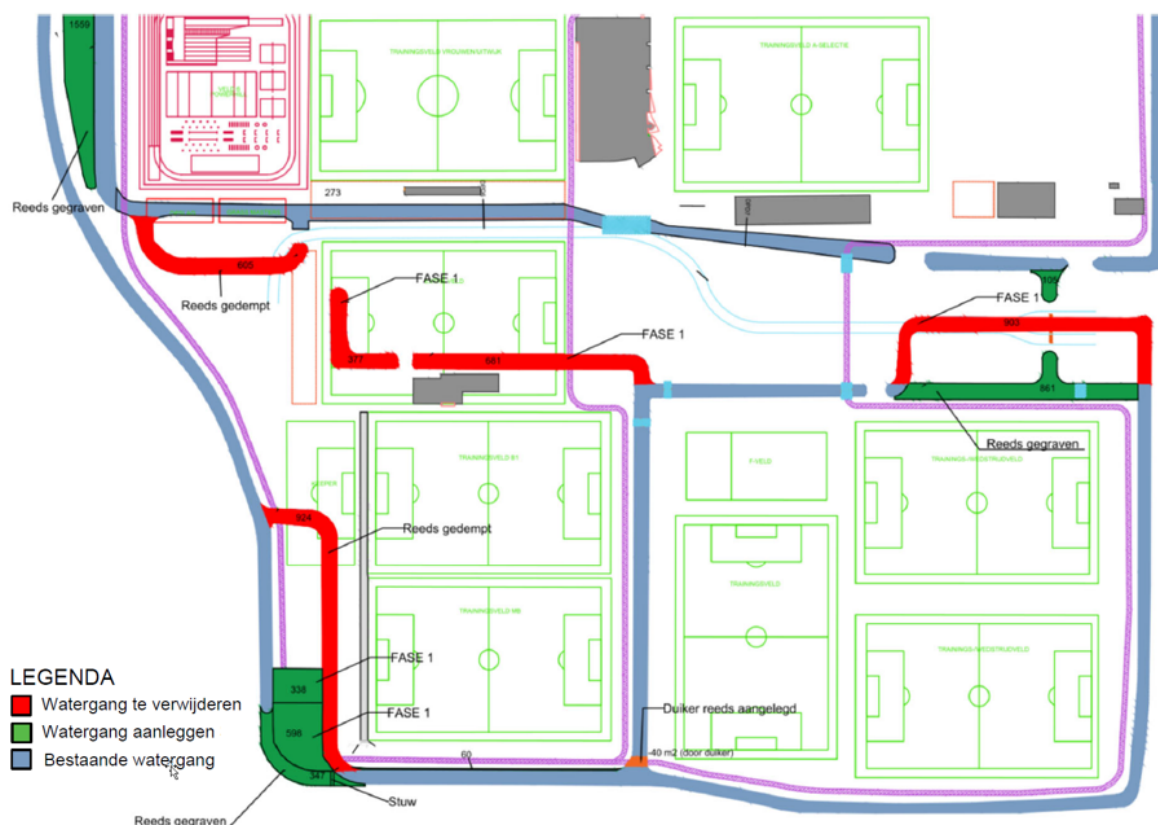
Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is in de uitgangssituatie oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is omringd door waterlopen die op verschillende plaatsen het plangebied in lopen. Op deze wijze is een goede afvoer van hemelwater gegarandeerd en wordt voldoende water vastgehouden binnen het plangebied om een goede kwaliteit van de velden en het overige groen te garanderen. Binnen het plangebied liggen geen primaire of secundaire watergangen die in beheer (en onderhoud) zijn bij het waterschap.

Onderdeel van de vernieuwing van De Toekomst is de aanpassing van het bestaande watersysteem met het graven en dempen van oppervlaktewater, het aanleggen van dammen met duiker, bruggen en een stuw. Voor deze aanpassingen is reeds een watervergunningprocedure doorlopen bij Waternet (aanvraag

29 april 2019, zaaknummer WN2019-003376). Op 15 mei 2019 is deze watervergunning verleend.

Figuur 5-6 geeft een beeld van de ingrepen in het watersysteem, waarbij dempingen in rood zijn aangegeven, en te graven water in groen. Tevens is aangegeven waar al reeds wijzigingen zijn doorgevoerd (reeds gegraven/gedempt) sinds het verlenen van de watervergunning in 2019. Met de voorgenomen aanpassingen ontstaat meer bruikbare ruimte voor de ontwikkeling, zonder dat dit ten koste gaat van de waterhuishouding, de kwaliteit van de velden en daarmee de uitstraling van het complex.



Figuur 5-6: dempen en graven in watersysteem De Toekomst

De weergave van het aangepaste watersysteem zoals opgenomen in figuur 5-6, kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de door Waternet verleende vergunning in 2019. Het te dempen oppervlaktewater wordt uiteraard ook na deze mutaties in de nieuwe situatie gecompenseerd met nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Met Rijkswaterstaat heeft in het kader van de vergunningaanvraag in 2019 afstemming plaatsgevonden over de voorgestelde mutaties aan de berm-sloot met Rijksweg A2

In totaal wordt er 3530 m² aan oppervlaktewater gedempt, welke 1-op-1 moet worden gecompenseerd. Aanvullend moet er extra water worden gecompenseerd als gevolg van het toevoegen van verhard oppervlak. In totaal wordt er 3868 m² oppervlaktewater gegraven, wat resulteert in een netto toename van 338 m² oppervlaktewater. Het ontwerp van de watergangen en de watercompensatie wordt verder toegelicht in de paragraaf *Watercompensatie*.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor de vernieuwing van De Toekomst is het voorkomen van verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit. Met De Nieuwe Toekomst worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die mogelijk resulteren in een verslechtering van de waterkwaliteit. In de huidige situatie stroomt hemelwater van het parkeerterrein, via de kolken, direct in het oppervlaktewater. In de toekomstige situatie wordt het parkeerterrein verhoogd en aangelegd op een dakprofiel. Neerslag dat op de doorlatende verharding valt zal ter plaatse infiltreren. Hemelwater dat tot afstroming komt, kan infiltreren in de groene bermen aan de noord- en zuidkant van het parkeerterrein. Vanuit een waterkwaliteitsoogpunt is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Waterveiligheid

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een primaire of secundaire waterkering. Daarmee heeft voorliggende ontwikkeling geen invloed op de waterveiligheid.

Grondwater

Binnen het plangebied bedraagt de grondwaterstand circa 0,4 tot 1 meter onder maaiveld. Het functioneren van de grondwaterhuishouding op het sportcomplex moet altijd in de bovenste 1,5 meter worden geregeld waar de topzandlaag aanwezig is. Met behulp van drainagestelsels zijn ontwateringsniveaus van circa 0,5 à 0,6 meter beneden maaiveld en 0,4 à 0,7 meter ter plaatse van de verhardingen vastgesteld. Het streven is om zoveel mogelijk op basis van vrij verval met drainagestelsels af te wateren op het rondom beschikbare watersysteem.

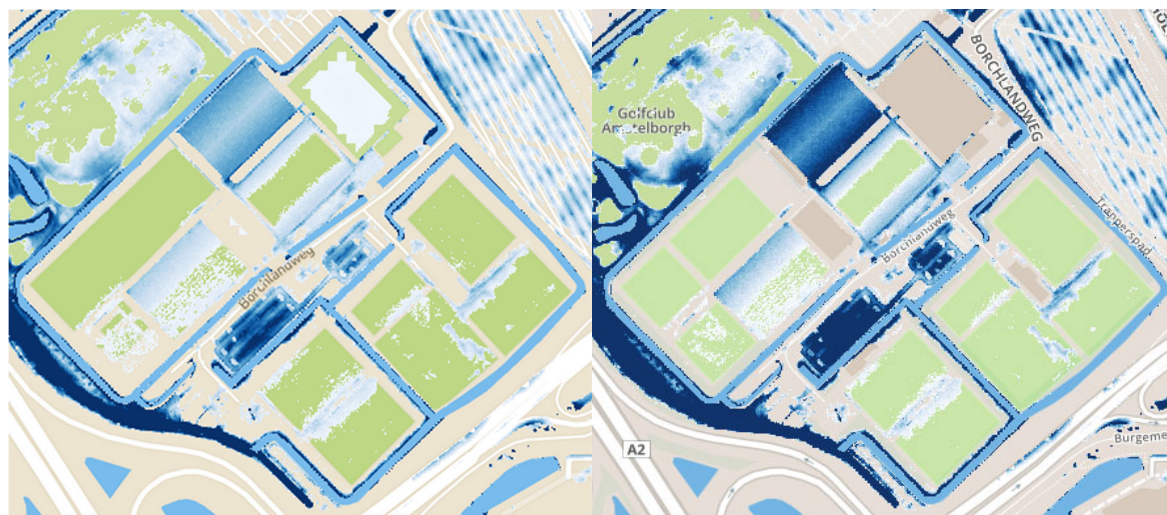
Hemelwater, afvalwater en riolering

Op basis van het eindbeeld van het nieuwe inrichtingsplan wordt circa 8% van het totale plangebied bebouwd. Het overige deel van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit sportvelden, groen en oppervlaktewater en voor een kleiner deel uit oppervlakteverharding zoals parkeerplaatsen en terreinverharding.

In de uitgangssituatie is de overlast als gevolg van een extreme bui beperkt. Onderstaande afbeelding toont de te verwachten wateroverlast, op basis van een modellering van een bui van respectievelijk 70 en 90 mm in één, uur die in het kader van het DPRA is uitgevoerd.

Met de vernieuwing van het sportcomplex ontstaan geen nieuwe (afval)waterstromen. In het plangebied ligt een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem. Hiermee is het schone hemelwater dat binnen het plangebied valt afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Het eerste neerslagwater dat op daken en parkeerterreinen valt, wordt afgevoerd via het vuilwaterrioolstelsel in verband met de in het water aanwezige verontreinigingen die anders in het grond- en oppervlaktewater terecht komen. Het schone hemelwater dat op grote dakoppervlakken valt, wordt geleid naar plaatsen waar het kan worden geborgen en vastgehouden voordat het wordt afgevoerd. Het masterplan biedt voldoende gelegenheid voor de infiltratie van hemelwater op sportvelden of in de aanwezige groenstroken.

In de uitgangssituatie blijft de overlast als gevolg van een extreme bui beperkt. Figuur 5-7 toont de te verwachten wateroverlast, op basis van een modellering van een bui van respectievelijk 70 en 90 mm in één uur.



Figuur 5-7: Wateroverlastkaarten: 70 mm in één uur (links), 90 mm in één uur (rechts)

Op de parkeerterreinen kan in de huidige situatie wateroverlast optreden. Dit wordt verholpen in de herinrichting, door de aanleg van het nieuwe centrale parkeerplein. Het parkeerplein wordt zodanig aangelegd, dat water dat tot afstroming komt oppervlakkig richting de bermen stroomt. Hier kan het infiltreren en zal vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Derhalve wordt hier geen

hemelwaterriool aangelegd. Drainage is hier wel benodigd om voldoende ontwatering te realiseren. De parkeervakken worden uitgevoerd in doorlatende verharding (halfverharding/grasstenen), met een doorlatendheid groter dan 90 l/s/ha.

Hemelwater dat op terreinverhardingen valt wordt dus zo veel als mogelijk op het terrein vastgehouden en verwerkt door infiltratie. De afwatering van verharding tussen de velden wordt waar nodig opgelost met oppervlakkige goten en enkele kolken die afvoeren op het oppervlaktewater. Dit is in lijn met de bestaande inrichting van de hemelwaterafvoer tussen de velden. Schoon hemelwater dat van daken stroomt wordt naar het oppervlaktewater gebracht en blijft gescheiden van afvalwater. Het aanbieden van afvalwater zal op dezelfde manier blijven plaatsvinden als in de huidige situatie. Het overnamepunt van de persleiding bij de entree van het terrein blijft daarbij gehandhaafd.

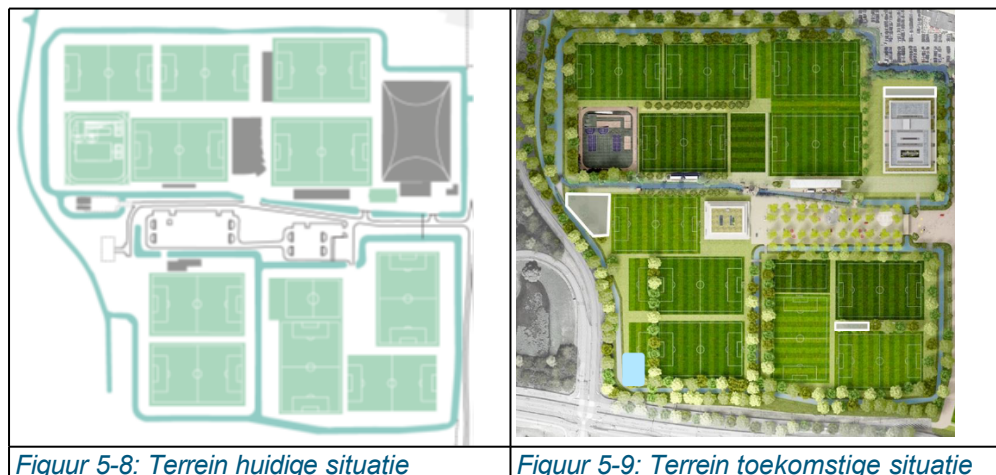
Watercompensatie

Met het bestemmingsplan wordt nieuwe verharding mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd verdwijnt een deel van de bestaande verharding. Gedurende het watertoetsproces is vastgesteld dat de aanleg van de blaashal uitgevoerd is zonder dat hiervoor watercompensatie heeft plaatsgevonden. Dit geschiedde op grond van een tijdelijke vergunning.

Voor de verhardingsbalans is daarom met Waternet afgesproken om de Blaashal en het bijbehorende MiCoach gebouw niet als verhard te beschouwen in de uitgangssituatie, refererend naar de situatie van 2011. Dit is vòòr de aanleg van de blaashal, en ná de vaststelling van het Watergebiedsplan Bijlmerring (2011), waarbij de Duivendrechtse Polder en Polder de Toekomst zijn doorgerekend. De situatie waarop het Watergebiedsplan gebaseerd is, wordt derhalve als uitgangssituatie gehanteerd voor voorliggende watertoets.

Sinds 2011 zijn er enkele gebouwen gesloopt en andere gebouwen gerealiseerd, waarvan een deel gerealiseerd op voormalige terreinverhardingen. Een deel van deze gebouwen zal vervolgens weer worden afgebroken in de eindsituatie van project De Nieuwe Toekomst.

Tot slot zal in de toekomstige (eind)situatie het areaal terreinverhardingen wijzigen ten opzichte van nu. De verhardingstekening welke onderdeel uitmaakt van bijlage 5 toont de mutaties, waarbij uiteindelijk een netto-toename van ondoorlatende verharding (terreinverharding dan wel gebouwen) is berekend van 3.381 m².



De Keur van het waterschap AGV schrijft voor dat bij een toename van verharding binnen het plangebied van boven de 1.000 m² compensatie moet plaatsvinden in de vorm van nieuw oppervlaktewater (10% van toename verharding) of alternatieve berging binnen het peilgebied. De compensatie opgave van 10% in acht nemende moet er dan 338 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd worden. Hiertoe is binnen het plangebied aan de zuidwestzijde een waterpartij voorzien. De waterpartij bevindt zich binnen hetzelfde peilvak als het overige oppervlaktewater binnen het sportpark, en zal worden ontsloten met twee duikers voor een goede doorstroming. Het totale oppervlak van deze waterpartij is 936 m², waarmee tevens wordt voorzien in de compensatieopgave voor het dempen van watergangen zoals hiervoor beschreven onder 'oppervlaktewater' en is afgebeeld in figuur 5-6. Tabel 5-8 is de totale compensatieopgave

samengevat. In de watertoets in bijlage 5 is tevens een verhardingstekening opgenomen waarin de uitgangssituatie en de toekomstige situatie zijn opgenomen.

Tabel 5-8: *Overzicht oppervlakken plangebied en compensatieopgave*

	Bestaand* (m ²)	Nieuw (m ²)	Verschil (m ²)	Compensatie (m ²)
Bebouwing	5.137	15.071	+ 9.934	- 993
Verharding	29.691	23.138	- 6.553	+ 655
Onverhard	155.472	152.091	- 3.381	0
Water	20.038	20.376	+ 338	+ 338
			Waterbalans	0

* exclusief blaashal / MiCoach

Afstemming Waternet

Op 8 februari 2021 heeft er afstemming plaatsgevonden tussen Waternet, de gemeente Ouder-Amstel en Royal HaskoningDHV in het kader van de Watertoetsprocedure. Een vervolgoverleg heeft plaatsgevonden op 18 mei 2021 om de watercompensatie beter in beeld te brengen. Deze rapportage is het resultaat van de gevoerde overleggen en de ontvangen input vanuit de bevoegde gezagen.

Conclusie

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat het dempen van water enkel mogelijk is als dit 1 op 1 gecompenseerd wordt door het graven van nieuw oppervlaktewater. Daarnaast is geregeld dat 10% van de toename van verhard oppervlak van meer dan 1000 m² per geval gecompenseerd wordt door het graven van nieuw oppervlaktewater. Daarmee is de watercompensatie juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan en is het bestemmingsplan uit oogpunt van het aspect water uitvoerbaar.

5.7 Bodem

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het projectgebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Tevens moeten nieuwe bodemverontreinigingen worden voorkomen en indien er toch bodemverontreinigingen ontstaan, moet de bodem direct worden gesaneerd.

Beschouwing

In het kader van de ontwikkelingen in het plangebied zijn er twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het noordelijk deel van het sportpark is onderzocht door Royal HaskoningDHV (zie Bijlage 6 van de toelichting), en het zuidelijk deel door Antea Group (zie Bijlage 7).

Noordelijk deel

In de grond van maaiveld tot 1,0 m-mv is in het algemeen een zwakke bijmenging met bodemvreemd materiaal (baksteen/beton) waargenomen. In zowel de zintuiglijk schone grond als grond met een bijmenging zijn hooguit licht verhoogde gehalten kobalt, lood, zink en/of PCB aangetoond. In de onderliggende klei- en zandlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond. In de veenlaag is kobalt licht verhoogd aanwezig.

Op de gehele locatie zijn in het grondwater barium en xylenen licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aanwezig. Plaatselijk zijn tevens nikkel en naftaleen licht verhoogd aangetoond.

Er zijn mogelijk bodembedreigende activiteiten waargenomen ter plaatse van de voormalige wasplaats, opslag van olie onder de tribune, de werkplaats en de voormalige ondergrondse tank. Er zijn echter geen aanwijzingen dat deze activiteiten hebben geleid tot bodemverontreiniging. In de grond en/of het grondwater zijn geen (significant) verhoogde gehalten voor de verdachte stoffen (minerale olie, vluchtige

aromaten, chloorkoolwaterstoffen) aangetoond. De licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden.

Ter plaatse van de sportvelden zelf is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen gegevens tijdens het onderzoek en het huidige gebruik van de velden, wordt verwacht dat de bodemkwaliteit voldoet aan de gebiedspecifieke bodemkwaliteit uit de Nota Bodembeheer. De beheerder van het complex heeft te kennen gegeven dat er in het verleden bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt om de velden te onderhouden. Er zijn echter in het grondwater tussen de velden geen verhoogde concentraties van bestrijdingsmiddelen aangetoond. Een grootschalige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen wordt daarom niet verwacht. Een bodemonderzoek ter plaatse van de velden zelf kan hier uitsluitel over geven. Het gebruik en de ligging van de bestaande velden wijzigt echter niet, dus is dit onderzoek niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

Vrijkomende grond voldoet volgens het generieke kader indicatief aan de klasse Altijd Toepasbaar (achtergrondwaarde). Uitzondering is monster M1, welke voldoet aan de klasse Industrie. Binnen het gebiedspecifieke kader van de gemeente Ouder-Amstel voldoen alle monsters aan de gebiedspecifieke bodemkwaliteit. In het kader van veilig werken in de grond en/of grondwater zijn de resultaten getoetst aan de CROW400.

Voor werkzaamheden in de grond (buiten de sportvelden) is geen veiligheidsklasse van toepassing. Met dit bodemonderzoek is de bodemkwaliteit buiten de sportvelden bepaald. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige gebruik. De locatie is geschikt voor het gebruik sport. Op de huidige locatie van de blaashal zal als onderdeel van het planvoornemen een gebouw worden gerealiseerd. Na de sloop van de blaashal zal op deze locatie nog een verkennend bodemonderzoeken worden uitgevoerd. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning bouw voorgelegd worden aan het bevoegd gezag.

Zuidelijk deel

De bodem bestaat vanaf maaiveld dan wel de onderzijde van de verharding uit zand tot circa 1,5 m –mv. gevolgd door veen op klei. De bovengrond onder de parkeervakken en het trottoir bevat over het algemeen sporen puin, de bovengrond op het sportpark bevat slechts lokaal sporen puin. Naast één van de clubhuizen is een olie-water reactie waargenomen in de grond. Er is daar een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten in het zand, vermoedelijk ter plaatse van een gesaneerde tank. In enkele monsters van de zandgrond en in de veengrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen gemeten. In het grootste deel van de bodem zijn geen verhoogde gehalten aan geanalyseerde stoffen gemeten. De licht met minerale olie verontreinigde grond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. Het met kwik en lood verontreinigde veen voldoet aan de klasse Wonen. Alle overige grond voldoet indicatief aan de AW2000 (achtergrondwaarde).

Tijdens de veldwerkzaamheden bevond de grondwaterspiegel zich op 0,4 – 1,0 m –mv. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen en tetrachlooretheen gemeten. Er is geen asbest aangetroffen.

Funderingsmateriaal

De fundering onder de geasfalteerde toegangsweg voldoet niet aan de normen voor uitloging door een overschrijding van het gehalte aan sulfaat en is dus niet toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof. Het materiaal voldoet wel aan de samenstellingseisen en aan de emissiewaarden voor een IBC-bouwstof (met isolatie-, controle- en beheersmaatregelen). Uit de toetsing blijkt dat het toegepaste funderingsmateriaal onder de met elementen verharde rijbanen op de parkeerplaats voldoet aan de samenstellings- en emissiewaarden voor een nietvormgegeven bouwstof. Ook de lokaal aangetroffen slakken- en gravellaag voldoen aan de samenstellings- en emissiewaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. Het asfalt van de rijbaan is circa 11 cm dik en bestaat uit DAB op GAB of STAB. Het asfalt is geschikt voor warm hergebruik.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen van het terrein. De voorgenomen ontwikkelingen vormen tevens geen bedreiging voor de bodem omdat er geen bodembedreigende activiteiten gaan plaatsvinden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen sportpark 'De Toekomst'. Andersom geldt ook dat de ontwikkelingen geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit. Er zijn daarmee geen belemmeringen zijn inzake bodemkwaliteit.

5.8 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De Wet natuurbescherming bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering van kracht geworden. De wet regelt onder meer 3 resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Tevens bepaalt de nieuwe wet dat bijdragen aan de stikstofdepositie als gevolg van aanleg van projecten niet meer getoetst hoeven te worden.

Er is een quickscan uitgevoerd waarin het plan is getoetst aan de Wnb. Zie Bijlage 8 van de toelichting.

Beschouwing Soortenbescherming

(Vaat)planten

Het plangebied de directe omgeving daarvan voorziet op grond van geraadpleegde verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats niet in groeiplaatsen van krachtens de Wnb beschermde vaatplanten. Het plangebied kenmerkt zich als een sportterrein met overwegend gazon (niet zijnde kunstgras) met daarom een traditionele groenvoorziening (met bomen en gazon). Dit alles wordt intensief en traditioneel beheerd, vanuit functioneel oogmerk. Dat betekent dat aanwezig gazon altijd kort is en bomen periodiek opgekroond of gesnoeid worden. Geschikte groeiplaatsen van krachtens de Wnb beschermde soorten ontbreken bij gebrek aan (semi)kalkrijke en matig extensief beheerde groeiplaatsen. Voorkomen van beschermde plantensoorten kan daarom op voorhand uitgesloten worden. Groeiplaatsen van beschermde vaatplanten zijn niet aanwezig in het plangebied.

Zoogdieren

Vleermuizen

Geraadpleegde verspreidingsgegevens wijzen op het voorkomen van meerdere soorten vleermuizen in het plangebied en omgeving. In de quickscan zijn verspreid holtes en spleten aanwezig in het stenen gebouw pal zuidoostelijk van de huidige centrale parkeerplaats. Deze holtes kunnen als paar- en verblijfplaats dienen voor meerdere vleermuissoorten. Het betreft het gebouw waarin momenteel de Ajax-vrouwen zijn gehuisvest (nr 6 in figuur 2-1, in paragraaf 2.1). De aanwezige spouwmuurventilatie kan voorzien in paar- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. In de regio komen meerdere vleermuissoorten voor. De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zouden gebruik kunnen maken van het gebouw, waarbij de stootvoegen, aanhechtingen van regenpijpen en kiertjes onder daklijsten in geschikte toegangen voorzien. De aanwezige openingen zijn te klein voor de laatvlieger. Het voorkomen van andere vleermuissoorten dan gewone en ruige dwergvleermuis kan op grond van de ecologie van de soorten en het bekende verspreidingsgebied worden uitgesloten. In de bomen in het plangebied zijn geen geschikte holtes en spleten waargenomen. Het voorkomen van geschikte paar- en verblijfplaatsen in bomen kan uitgesloten worden. De verwachting is dat het plangebied matig geschikt is als foerageergebied van voornoemde vleermuissoorten, vanwege de veronderstelde grote hoeveelheid licht. Nu geldt dit met name voor avonden in de periode september tot en april, omdat avondtrainingen dan bij kunstlicht moeten plaatsvinden. De hoeveelheid licht die

daarmee gepaard gaat maakt het gebied op dat moment weinig geschikt om te jagen en/of te baltsen. Gedurende de zomer (bij lange daglichtperiodes) speelt dit waarschijnlijk minder, zodat het terrein dan wel in zekere mate geschikt is als foerageergebied.

Nader onderzoek

Gezien bovenstaande constatering, is bepaald dat nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd diende te worden om vast te stellen of vleermuizen gebruik maken van het Vrouwen gebouw dat zal worden gesloopt als onderdeel van het planvoornemen.

In het voorjaar, de zomer en het najaar van 2020 werd het Vrouwen gebouw en directe omgeving geïnventariseerd op de aanwezigheid van vleermuizen. De vleermuisinventarisatie is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2017. Het plangebied wordt als foerageergebied gebruikt door één tot drie gewone dwergvleermuizen, een laatvlieger en een tot drie rosse vleermuizen. Door het beperkte aantal dieren, de korte verblijfsduur van foeragerende dieren en de voldoende aanwezige alternatieve foeragemogelijkheden is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Essentiële vliegroutes in het plangebied zijn daarom uitgesloten. Er werden geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen in het gebouw. In het plangebied zijn ook geen paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Bij de sloop van het gebouw zullen dus geen verblijfplaatsen verdwijnen. Omdat uit de effectbepaling blijkt dat negatieve effecten niet aan de orde zijn, is een overtreding van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ook niet aan de orde. Derhalve hoeven geen vervolgstappen ondernomen te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Kleine marterachtigen

Het plangebied is beperkt geschikt als leefgebied voor kleine marterachtigen zoals de marter, bunzing etc. Echter, Gezien het jaarronde intensieve onderhoud is het plangebied al met al geen essentieel leefgebied van kleine marterachtigen, omdat er weinig goede schuilmogelijkheden en/of geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van konijnenholen. Aangenomen wordt dat deze soort actief wordt bestreden op en rond de sportvelden.

Andere beschermde zoogdieren

Er zijn geen indicaties voor het voorkomen van andere krachtens de Wnb beschermde zoogdiersoorten. Het plangebied ligt vooralsnog buiten de bekende verspreidingsgebieden van soorten als das, eekhoorn, wild zwijn, bever en damhert.

Vissen

Er komen geen beschermde vissoorten voor in het plangebied. Wel komen algemene vissoorten voor, waarop de wettelijke zorgplicht van toepassing is.

Reptielen en amfibieën

De ringslang is een soort van waterrijke gebieden met bos en moeras. Het plangebied valt (mogelijk) binnen het bekende verspreidingsgebied van de soort. Extensiever beheerde groenstroken langs het water kunnen voorzien in landhabitat. Deze zijn vooral aanwezig langs de oostelijke grens van het sportveldencomplex. Wel ontbreekt het aan plaatsen waar de soort broedhopen kan betrekken, bij gebrek aan dood hout en hopen met takken en/of bladeren. Daarnaast is er op de meeste plaatsen sprake van intensief beheer. Van geschikt voortplantingshabitat is daarmee geen sprake. Het is echter niet uitgesloten dat de ringslang hier zwervend voorkomt, zonder dat er sprake is van essentieel leefgebied. Daarnaast komen er mogelijk algemene amfibie- en reptielensoorten voor.

Broedvogels

Geraadpleegde verspreidingsgegevens van de NDFF wijzen op de aanwezigheid van algemene en minder algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het sportpark komen broedvogels voor als merel, houtduif, kauw, pimpelmees, putter, grote bonte specht, halsbandparkiet, buizerd, havik, sperwer en torenvalk. Verder bieden aanwezige bomen broedmogelijkheden aan algemene broedvogels (met niet-jaarrond beschermde nesten) die zowel in bos als in stedelijke omgevingen voorkomen, zoals ekster, zwarte kraai, houtduif en Turkse tortel. Hierbij is van belang om te melden dat soorten als Turkse tortel en houtduif juist ook in september en oktober broeden, in tegenstelling tot andere genoemde broedvogels die vrijwel uitsluitend in de periode maart t/m

begin augustus broeden.

Tijdens de veldbezoeken zijn nesten van ekster en zwarte kraai aangetroffen. Het nest van de zwarte kraai maakte een vervallen indruk. Daarnaast zijn halsbandparkieten waargenomen in de beplanting tussen parkeerzone P2 en het sportcomplex. Er zijn geen indicaties voor soorten met een jaarrond beschermd nest aangetroffen, zoals buizerd, havik en sperwer. Zodoende kan het voorkomen van jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten. Algemene broedvogels komen voor in de groenvoorziening rond de sportvelden. Het voorkomen van nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden zijn afwezig.

Conclusie soortenbescherming

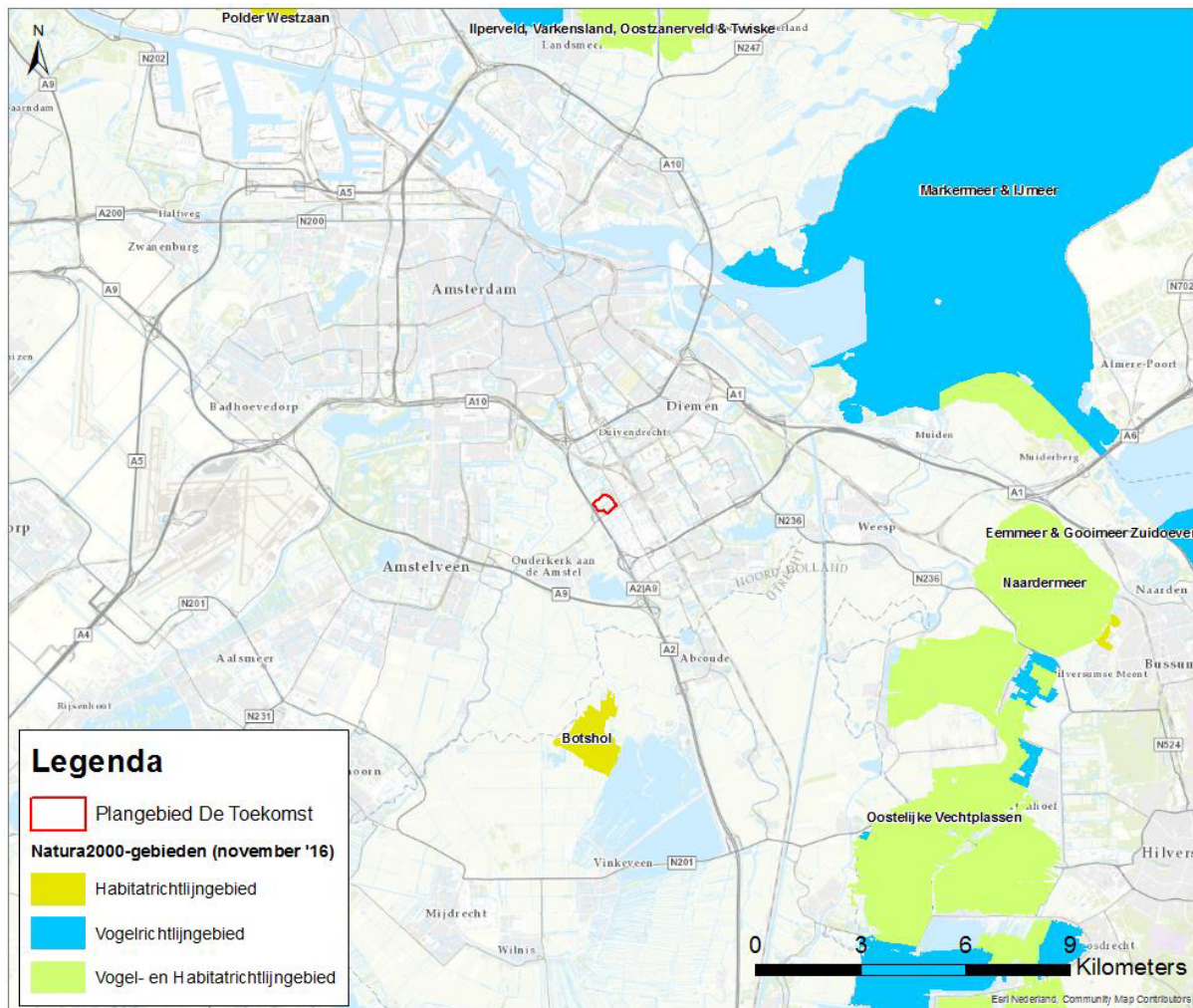
Het planvoornemen is uit oogpunt van soortenbescherming uitvoerbaar.

Beschouwing beschermde gebieden

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van beschermde gebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen wel beschermde gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Natura-2000 gebieden. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Natura-2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebieden. Deze gebieden hebben betrekking op Europees beschermde gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het gaat hier veelal om de ecologisch en landschappelijk meest waardevolle gebieden op regionaal dan wel nationaal niveau. Omdat externe werking in het kader van Natura 2000 deel uitmaakt van het toetsingskader, is het van belang om te bepalen welke gebieden in de omgeving van de plangebieden liggen. Het dichtst bijzijnde Natura 2000-gebied is Botshol, gelegen op ruim 5 kilometer afstand hemelsbreed ten zuiden van het plangebied. Op ruim 9 kilometer respectievelijk 10 kilometer hemelsbreed ten oosten van het plangebied liggen de Oostelijke Vechtplassen en het Naardermeer. Tot slot ligt het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske hemelsbreed op ruim 12 kilometer noordelijk van het plangebied. Zie figuur 5-11 voor de ligging van de verschillende Natura 2000-gebieden.



Figuur 5-10: Ligging Natura-2000 gebieden ten opzichte van het plangebied

Om vast te stellen of het planvoornemen effect heeft op omliggende Natura-2000 gebieden, is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, voor zowel de aanlegfase van het planvoornemen, als voor de gebruiksfase. Dit is bijgevoegd in bijlage 10.

Gedurende de aanleg worden mobiele werktuigen en bouwverkeer ingezet en na de realisatie leidt het planvoornemen tot een zeer beperkt gewijzigde verkeerssituatie. Zowel de aanleg als het gebruik van De Nieuwe Toekomst draagt potentieel bij aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het neerslaan van de emissies van NO_x (stikstofoxiden) en NH₃ (ammoniak) die vrijkomen door de verbrandingsmotoren van wegverkeer en mobiele werktuigen. Dit kan leiden tot negatieve ecologische effecten. De Wet natuurbescherming (Wnb) bepaalt dat nieuwe activiteiten moeten worden getoetst op hun effect binnen Natura 2000-gebieden. Sinds de invoering van de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering per 1 juli 2021 hoeven aanlegfasen van projecten niet meer getoetst te worden. Voorliggende studie is uitgevoerd voor invoering van de wet. De resultaten zijn hieronder voor de volledigheid wel opgenomen.

De maximale bijdrage van de activiteiten in de tijdelijke aanlegfase bedraagt 0,01 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied 'Botshol'. De activiteiten in de gebruiksfase leiden in geen enkel Natura 2000-gebied tot een verhoogde stikstofdepositie, met name omdat de nieuwe gebouwen gasloos worden opgeleverd.

Omdat de depositiebijdrage van de aanlegfase groter is dan 0,00 mol N/ha/jaar is onderzocht of deze bijdrage met maatregelen kan worden verlaagd. De activiteiten in de aanlegfase hebben geen significante bijdrage indien er STAGE IV (vanaf bouwjaar 2014) werktuigen worden ingezet. Door het opnemen van emissie eisen (STAGE IV of schoner) aan het in te zetten materieel kan de depositiebijdrage uitkomen op 0,00 mol/ha/jr. Daarmee zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten. De inzet van het STAGE IV materiaal zal door Ajax worden geborgd in de aanbesteding.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat het plangebied en het planvoornemen niet raken aan beschermde natuurwaarden, zoals aangeduid in de meest recente NNN-kartering van de provincie Noord-Holland (zie figuur 5-12), zijn er geen effecten op wezenlijke waarden en kenmerken van deze natuurwaarden. Externe werking is immers geen onderdeel van het toetsingskader van de provincie Noord-Holland in het kader van het NNN.



Figuur 5-11: Ligging van Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van het plangebied. Bron: Provincie Noord-Holland.

Conclusie beschermde gebieden

Met de inzet van STAGE IV werktuigen is de stikstofdepositie niet groter dan 0,00 mol/ha/jr. Daarmee zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten.

Conclusie

Uit de quickscan ecologie is de aanwezigheid en/of verstoring van beschermde soorten onderzocht. Hieruit bleek dat enkel verstoring van vleermuizen mogelijk zou kunnen zijn naar aanleiding van het planvoornemen, vanwege het slopen van het Vrouwen gebouw. Hiertoe is nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen gebruik maken van het gebouw of omgeving. Uit oogpunt van soortenbescherming is het planvoornemen derhalve uitvoerbaar.

Met de inzet van STAGE IV werktuigen is de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura-2000 gebieden niet groter dan 0,00 mol/ha/jr. Daarmee zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten. Het bestemmingsplan is uit oogpunt van gebiedsbescherming uitvoerbaar.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

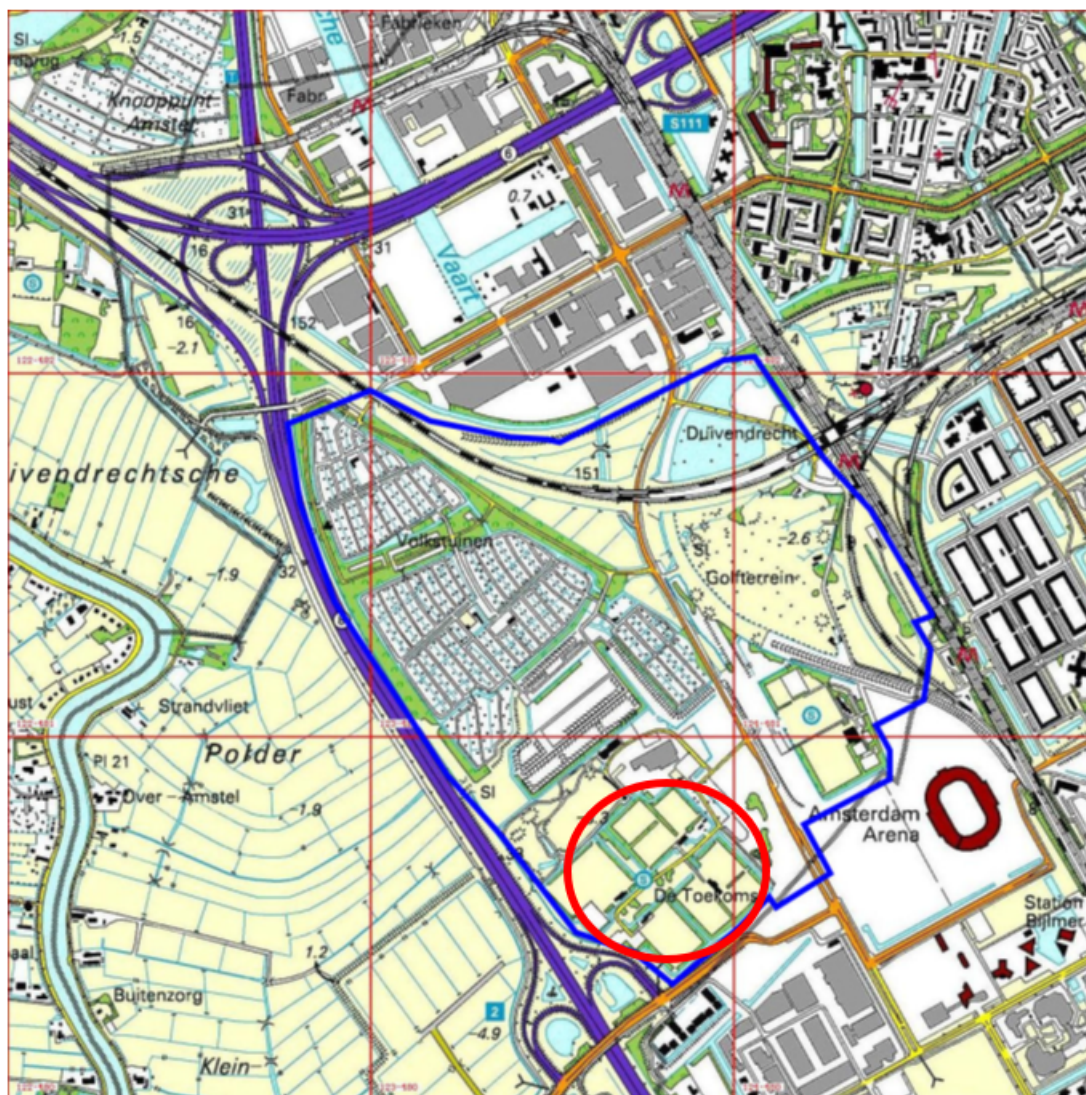
Wettelijk kader

In de Erfgoedwet (2016) is bepaald dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dit verband dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet tot de Erfgoedwet is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beschouwing

Archeologie

In het kader van de structuurvisie 'De Nieuwe Kern' uit 2011 is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoeksgebied is weergegeven in figuur 5-11.



Figuur 5-12: Onderzoeksgebied bureaustudie archeologische waarden. Het projectgebied is bij benadering rood omlijnd.

In het bureauonderzoek uit 2011 is de volgende gespecificeerde verwachting geformuleerd:

"De onderzoekslocatie ligt in de Groot Duivendrechtse Polder die in de Late Middeleeuwen ontgonnen is. Tot aan de ontginning is er sprake van een veenmoeras dat onaantrekkelijk voor bewoning is. De onderzoekslocatie heeft dan ook een lage archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Na de ontginning (Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd) is er wel sprake van bewoning, maar blijft de trefkans laag. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn resten vanaf de Late Middeleeuwen bekend. Eventueel aanwezige archeologische resten worden verwacht onder de bouwvoor. Gezien de hoge grondwaterstand kunnen zowel anorganische resten zoals (vuur)steen, aardewerk en metaal als organische resten zoals hout en bot bewaard zijn gebleven. Mogelijk zijn de eventueel aanwezige resten al deels door het huidige landgebruik verstoord. Eventuele diepere ontginningssporen kunnen nog wel aanwezig zijn."

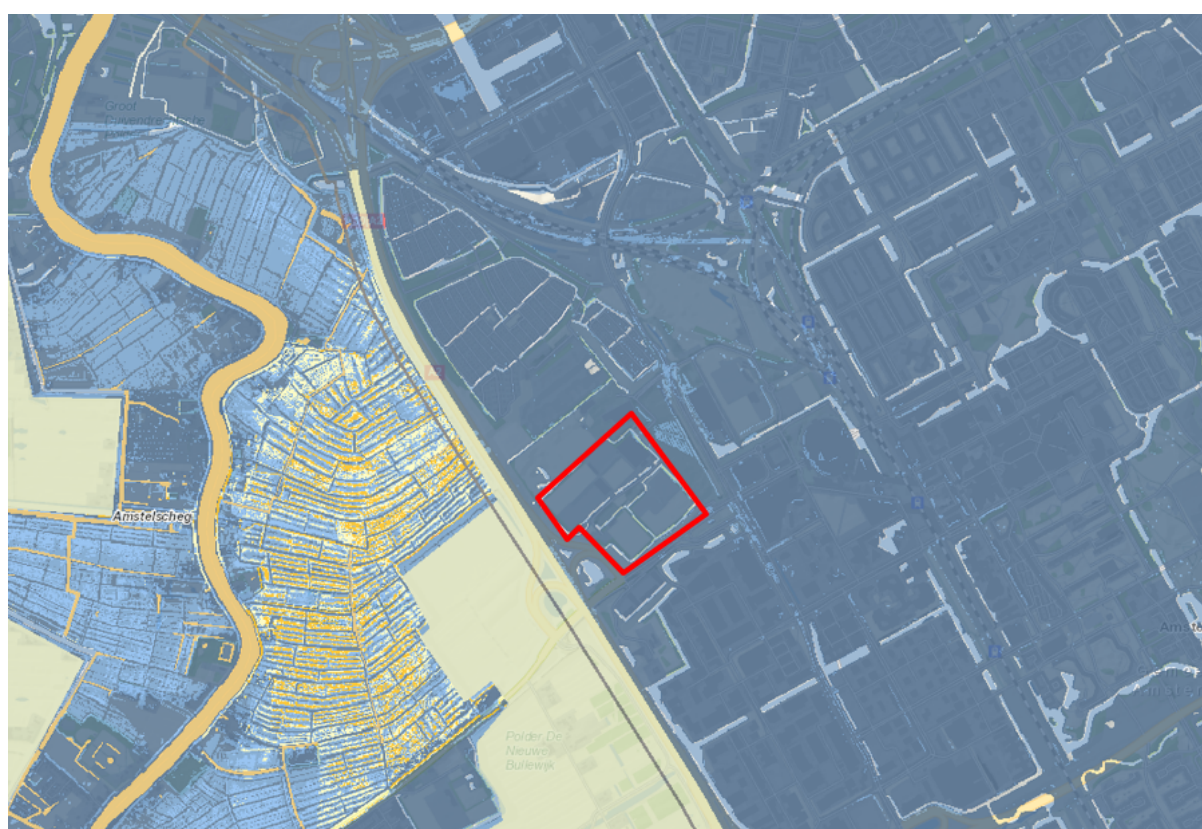
Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie een lage archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd heeft.' Aanvullend

archeologisch onderzoek is niet nodig.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Holland

Deze kaart geeft inzicht in de archeologische-, historisch-, stedenbouwkundige- en de historisch-geografische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn van belang voor de identiteit, de herkenbaarheid en het karakter van een gebied of een dorp. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroeg stadium van planontwikkeling worden geïnventariseerd bij het ontwerp worden gebruikt en bij de vaststelling worden meegewogen. Er moet onderbouwd worden aangegeven op welke wijze het culturele erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft, hersteld of als inspiratiebron gebruikt wordt voor nieuwe ontwikkelingen. Een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland rondom het plangebied is in figuur 5-12 te zien. Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland ligt het plangebied niet in cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn er geen monumenten aanwezig binnen het plangebied. Volgens de kaartlaag 'relatieve openheid' ligt het plangebied in hoogstedelijk gebied. Dat heeft verder geen consequenties voor het plan en leidt ook niet tot nadere eisen.



Figuur 5-13: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Holland, weergave van kaartlaag 'relatieve openheid' en eventuele cultuurhistorische waarden en monumenten (buiten kaartbeeld, niet aanwezig)

Op het gebied van cultuurhistorie bevat het projectgebied geen beschermde objecten of gebieden.

Conclusie

Vanwege de lage trefkans op archeologische resten en de afwezigheid van beschermde cultuurhistorie in het projectgebied kan er geconcludeerd worden dat er geen bezwaren zijn voor het mogelijk maken van dit bestemmingsplan.

5.10 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Wettelijk kader

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een

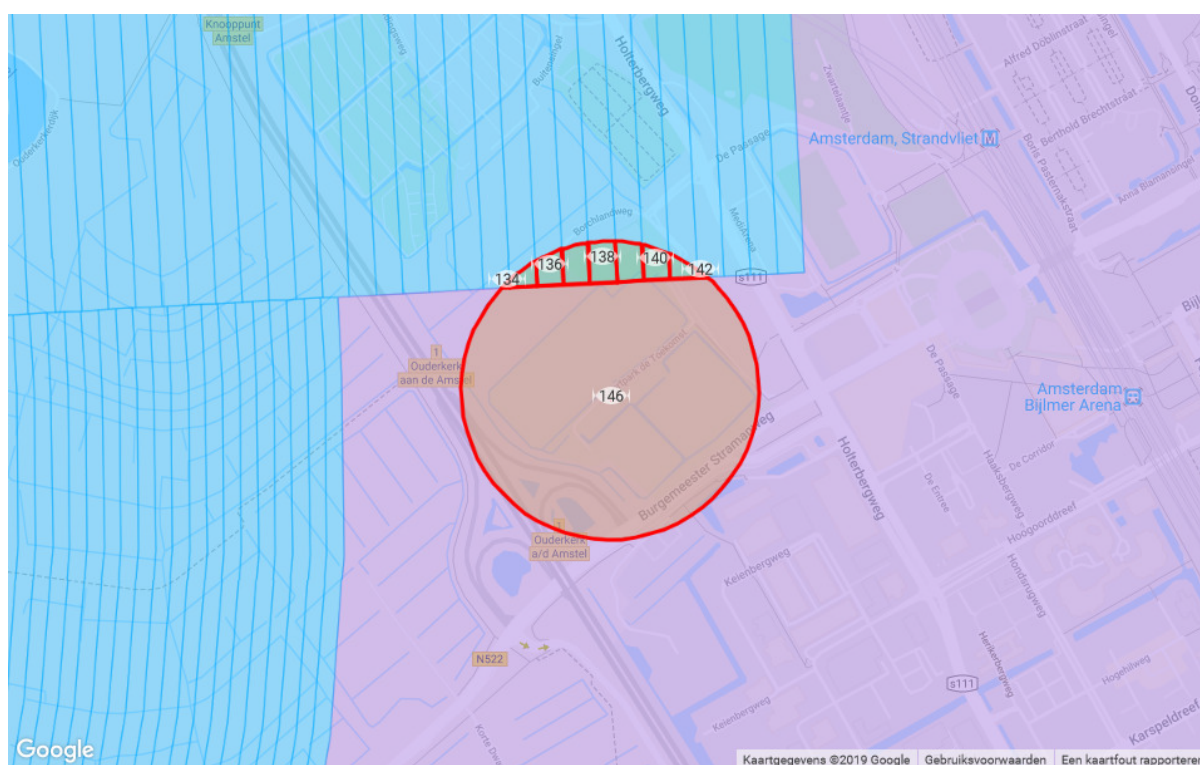
bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

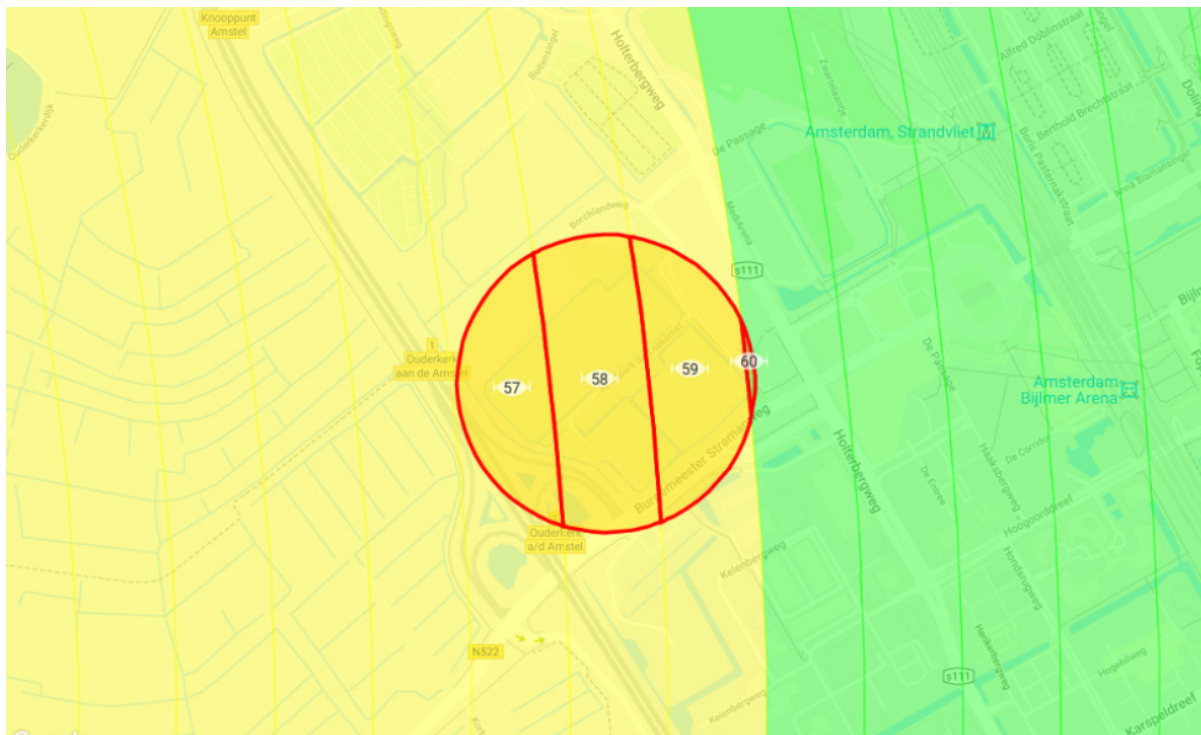
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Beschouwing

In het kader van het LIB is er een toets uitgevoerd inzake de ligging van het projectgebied in beperkingsgebieden van Schiphol. Het projectgebied valt geheel binnen het beperkingengebied voor radar, beperkte bebouwing en beperkingen voor windturbines en lasers. Zie tevens figuren 5-13 en 5-14.



Figuur 5-14: Maatgevende bouwhoogte in het kader van beperkte bebouwing rondom Schiphol.



Figuur 5-15: Maatgevende toetshoogte radar. Projectgebied is bij benadering rood omlijnd.

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen bouwhoogtes voorzien van 57 meter of hoger. Ook worden er geen windturbines en laserinstallaties toegestaan.

Conclusies

Het projectgebied valt binnen beperkingszones van Schiphol vanuit het LIB. Echter worden er met dit bestemmingsplan geen bouwhoogtes, windturbines en laserinstallaties toegestaan die de maatgevende toetshoogten overschrijden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol geen belemmeringen kent voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden mogen worden bebouwd.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten;
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan;
- een bijbehorende toelichting.

Het bestemmingsplan kan elektronisch worden geraadpleegd via de www.ruimtelijkeplannen.nl. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen, alsmede de (onderzoeks-)bijlagen.

Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2012). De toepassing van de SVBP2012 is verplicht. Hiermee wordt geborgd dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de verbeelding. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Toelichting op de regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Artikel 3 Sport

Het gehele plangebied heeft de bestemming Sport. De bestemming staat alle bestaande en boogde sportvoorzieningen toe, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, terreinen en voorzieningen, evenals groen- en verkeersvoorzieningen, watergangen en overig straatmeubilair.

Binnen de bouwregels zijn de regels voor nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bestaand en nieuw) afzonderlijk gegroepeerd.

Binnen het bestemmingsvlak zijn meerdere bouwvlakken opgenomen, gebaseerd op het ontwerp dat door de initiatiefnemer is aangegeven. Nieuwe gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Voor bestaande gebouwen geldt dat die ook buiten bouwvlakken zijn toegestaan, waarbij wordt aangetekend dat de meeste bestaande gebouwen (ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan) te zijner tijd worden gesloopt. Ondergeschikte gebouwen zoals tribunes, dug-outs, kiosks, entreegebouwen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen ook buiten de bouwvlakken gerealiseerd worden tot een gezamenlijke maximum grondoppervlakte van 1.000 m².

Ook gelden er binnen de bestemming diverse beperkingen inzake de bouwhoogte.

Voor twee specifieke gebouwen is een regel opgenomen waarmee wordt voorkomen dat er meer dan één zelfstandige sporthal wordt gebouwd en/of dat er meer dan één primair gebouw voor het grasteam (het team dat zorgdraagt voor veld- en terreinonderhoud) wordt gebouwd. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat genoemde gebouwen juridisch-planologisch twee (of meer) keren kunnen worden gebouwd. De reden hiervoor is dat in de onderzoeken, die aan dit plan ten grondslag liggen, is uitgegaan van één sporthal en één (primair) grasteamgebouw. De bedoelde regel maakt het nog wel mogelijk om aanvullend kleinere gebouwen met dezelfde functie elders binnen de bestemming te realiseren, zoals een gymzaal dan wel een dependance voor het grasteam.

De bestemming kent daarnaast een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om in beperkte mate te kunnen afwijken van de bouwregels. Op die manier ontstaat in het plan enige flexibiliteit om toekomstige initiatieven, die niet substantieel afwijken van de bouwregels, na een beknopte overweging alsnog te kunnen vergunnen.

Binnen de bestemming is tevens voorzien in een passende parkeernorm van 1 parkeerplaats per 75 m² brutovloeroppervlakte. Omdat de CROW-normering (en daarmee ook het gemeentelijke parkeerbeleid dat op de CROW-normering is gebaseerd) niet is toegesneden op een sportcomplex als het onderhavige, is er gekozen voor maatwerk. In paragraaf 5.3 Verkeer en parkeren van deze plantoelichting is uitvoerig toegelicht hoe deze norm van 1 pp per 75 m² bvo tot stand is gekomen. De planregels schrijven deze parkeernorm niet alleen toe voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar ook voor het gebruiken van gerealiseerde gebouwen, zodat ook voor de toekomst is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Uiteraard geldt deze parkeernorm alleen voor zover gebouwen daadwerkelijk in gebruik zijn, want bij leegstand is er geen behoefte aan parkeerplaatsen. Ook ondergeschikte gebouwen, zoals dug-outs en entreegebouwen e.d., roepen geen zelfstandige parkeervraag op, zodat daarvoor geen parkeernorm geldt.

De planregels waarborgen tevens een goede waterhuishouding in het plangebied, door voor te schrijven dat dempingen van oppervlaktewater, maar ook een toename van verharding in geval van nieuwbouw steeds gepaard moet gaan met compensatie van nieuw oppervlaktewater (watergangen) elders in het plangebied, of een daarmee gelijk te stellen maatregel.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen, waarmee zij de positieve bestemming van bestaande leslokalen en andere onderwijsruimten en van het bestaande bedrijfsrestaurant kunnen schrappen, inclusief bouwregels die op die functie betrekking hebben. Op het moment dat deze functies elders gerealiseerd zijn (of redelijkerwijs elders gerealiseerd kunnen worden) vervalt immers de noodzaak deze binnen dit plangebied in stand te houden. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente voorkomen dat genoemde functies na duurzame beëindiging ervan opnieuw worden gevestigd. Een alternatief zou zijn geweest om de functies direct weg te bestemmen maar hiervoor is niet gekozen omdat nog niet vaststaat wanneer de alternatieve locaties gereed zijn, waardoor het niet in het belang van de eigenaar is om de genoemde functies bij vaststelling van dit plan reeds onder het overgangsrecht te brengen.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Opname van deze regel volgt uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In deze regel worden de algemene regels omtrent gebruik vastgelegd. Het gaat hierbij om het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming sport te gebruiken. Tevens is een gebruiksregel uit het parapluplan "Evenemententerreinen, terrassen e.d." hierin overgenomen. Het betreft hier de regel die niet-locatiegebonden evenementen voor sport en wandelen toestaat.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels.

Met het oog op verdere flexibiliteit kan het bevoegd gezag op een aantal punten van de bouwregels afwijken, wanneer technische, juridische of stedenbouwkundige redenen hiertoe aanleiding geven.

Artikel 8 Overgangsrecht

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Bro. De gebouwen en overige bouwwerken die in strijd met het voorliggende plan binnen het plangebied

aanwezig zijn zullen met de inwerking van het plan onder het overgangsrecht worden gebracht. De bestaande gebouwen die in het nieuwe plan buiten de bouwvlakken vallen blijven daarmee in het nieuwe plan toegestaan tot deze worden gesloopt.

Artikel 9 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie, alsmede de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken en werkzaamheden in het kader van voorliggend bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Tussen de Gemeente Ouder-Amstel en AFC Ajax NV wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het planvoornemen wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit plan is derhalve voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland
- Waternet
- Rijkswaterstaat

Provincie Noord-Holland

De Provincie heeft aangegeven dat op het plangebied geen planologische beschermingsregimes van toepassing zijn. De provincie Noord-Holland ziet derhalve geen aanleiding om tegen het bestemmingsplan in verweer te gaan.

Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

De Veiligheidsregio is geraadpleegd in het kader van het uitgevoerde onderzoek naar Externe Veiligheid. Zij hebben het onderzoek getoetst en een formeel advies hierover uitgebracht. De analyse en het advies van de Veiligheidsregio is in lijn met de inhoud van het onderzoek. De geadviseerde maatregelen zijn overgenomen in het genoemde onderzoek.

In haar overlegreactie op het bestemmingplan heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat haar advies nog actueel is. Specifiek ten aanzien van het onderwerp bereikbaarheid adviseert de Veiligheidsregio om het sportpark via een tweede (calamiteiten) route bereikbaar te maken voor hulpverleningsvoertuigen. Bijvoorbeeld vanaf de zuidkant van het terrein (Burgemeester Stramanweg) of vanaf de Holterbergweg via het Trapperspad (fietspad). Die laatste optie is heden reeds beschikbaar. Naar de Veiligheidsregio is gereageerd dat de gewenste tweezijdige bereikbaarheid van het sportpark in fase 2 van het project De Nieuwe Toekomst wordt gerealiseerd, als P2 ontwikkeld wordt ter uitbreiding van het sportpark. Zowel een calamiteitenroute ten zuiden van P2 naar de Burg. Stramanweg als de aansluiting van het fietspad over het huidige P2 (en dus over het toekomstige sportpark) met de Holterbergweg zijn hiervoor de mogelijkheden. Door het verschil in hoogte en de aanwezige watergang is een aansluiting tussen het huidige sportpark en de Burg. Stramanweg niet mogelijk. De ontwikkeling van P2 biedt derhalve bij uitstek de mogelijkheid om deze extra calamiteitenaansluiting te realiseren.

Waternet

Waternet is geraadpleegd in het kader van de Watertoets. In het zogenaamde watertoetsproces is de watertoets in diverse overleggen besproken met Waternet en zijn de door Ajax voorgenomen mutaties besproken. Deze mutaties zijn akkoord bevonden.

In haar overlegreactie heeft Waternet een aantal tekstuele wijzigingen voorgesteld in de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van haar beleid. Deze tekstuele wijzigingen zijn overgenomen in paragraaf 5.6 Water. Voorts heeft zij gewezen op haar 'Leidraad nieuwe waterstructuur' voor het ontwerp van nieuwe waterpartijen en -gangen op De Toekomst. Ajax zal haar waterstructuur ontwerpen op basis van deze leidraad. Adviezen ten aanzien van de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het ontwerpen van gebouwen conform het 'rainproof' gedachtegoed zullen door Ajax waar mogelijk worden

overgenomen. Op een aantal specifieke door Ajax voorgestelde maatregelen heeft Waternet positief gereageerd. Afsluitend zou Waternet graag zien dat water ook plek krijgt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hier is niet voor gekozen om flexibiliteit te behouden voor de ontwikkeling van het sportpark. In de bestemmingsplanregels is wel geborgd dat watercompensatie als gevolg van het dempen van water of het aanleggen van verharding plaatsvindt conform de regels van de Keur. Het belang van Waternet is daarmee geborgd in het bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren op het concept ontwerp-bestemmingsplan.

Participatie

Ajax heeft met een aantal relevante partijen uit de omgeving van het sportpark overleggen gevoerd over het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn gesprekken gevoerd met Gemeente Amsterdam, Borchland/VolkerWessels Vastgoed, NS Vastgoed, de Johan Cruijff Arena en Openbare Orde en Veiligheid. In deze overleggen is de ambitie achter het planvoornemen toegelicht, evenals de diverse onderdelen ervan en op welke wijze voorliggend bestemmingsplan deze ontwikkelingen mogelijk maakt. De gevoerde overleggen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De overlegpartners hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze indienen.