

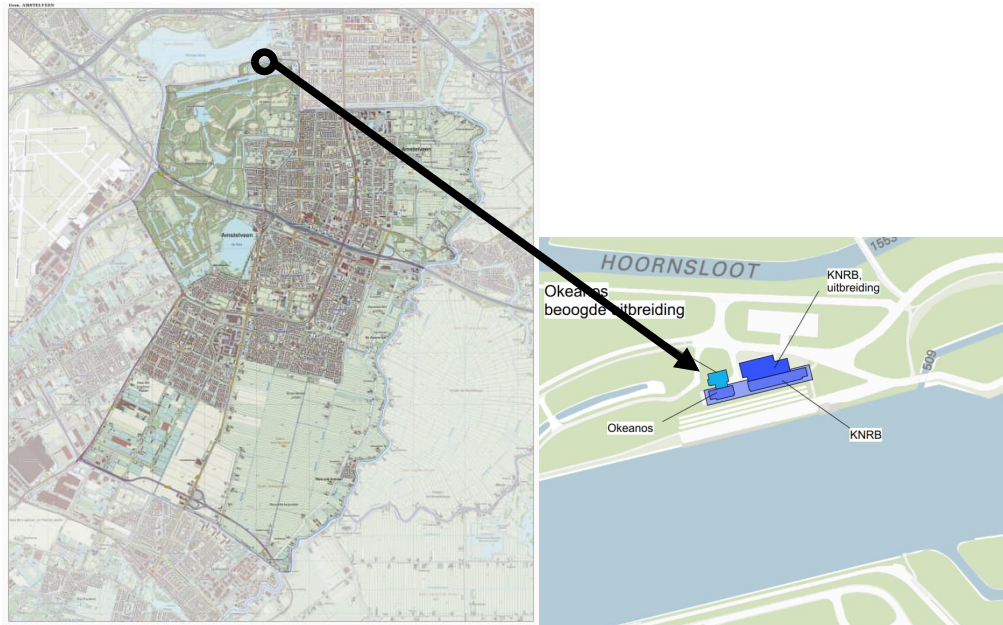
Beleidstoets

Locatie: Bosbaan 8
Uitbreiding clubhuis Okeanos

Versie 1.0
Stedelijke Ontwikkeling
10 december 2024
Z2024-00004920



Besprekdatum Intaketafel: 25 november 2024



1. Locatie

Langs de Bosbaan zijn de clubhuizen van de KNRB en Okeanos roeivereniging gevestigd. De locatie is ingericht voor roeisport op de Bosbaan.

2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer: roeivereniging Okeanos uit Amstelveen

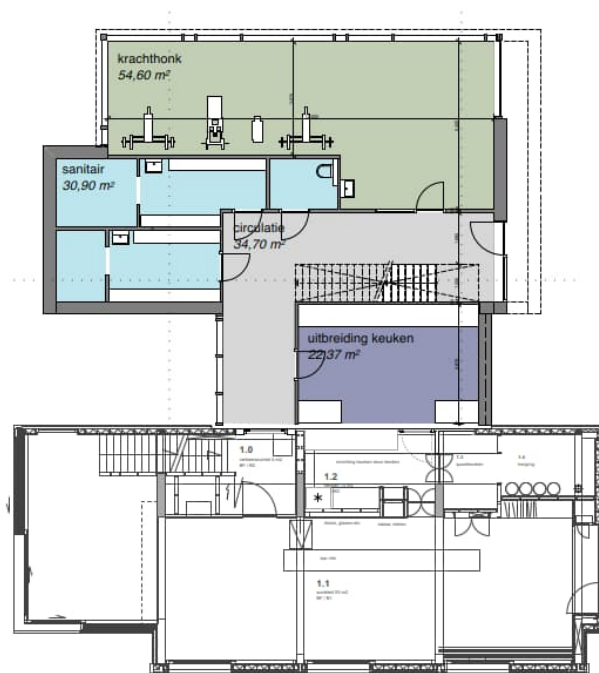
Eigenaar van de grond: Gemeente Amsterdam (Amsterdamse bos)

3. Situatie, context en voorgeschiedenis

Op de locatie is nu een clubhuis van roeivereniging Okeanos gevestigd. Okeanos vraagt uitbreiding van het bestaande pand. Het naastgelegen pand van de KNRB is medio 2016 op vergelijkbare wijze uitgebreid. In januari 2024 is er reeds een omgevingsoverleg afgewezen wegens geen afstemming met A'damse Bos en aantasting groen en landschap. Plan voorziet nu in een ander ontwerp en ruimtebeslag. Initiatiefnemer heeft dit plan voor-besproken met de eigenaar van de grond (Gemeente Amsterdam, dienst Amsterdamse Bos) en die is akkoord.

4. Initiatief

Okeanos vraagt uitbreiding van 150m² in twee bouwlagen. Totaal 299 bvo.



Ruimtestaat	
Begane grond	
circulatie	34,70
krachthok	54,60
sanitair	30,90
uitbreiding keuken	22,37
	142,56 m²
Verdieping 1	
Eigenaars	96,88
technische ruimte	4,34
	101,22 m²
	243,78 m²

Staat Ruimtestaat BVO	
Begane grond	
BVO BG	150,10
	150,10 m²
Verdieping 1	
BVO VDI	148,95
	148,95 m²
	299,04 m²

5. Omgevingsplantoets

Het vigerende omgevingsplan Amsterdamse Bos 2018 laat het volgende toe:

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

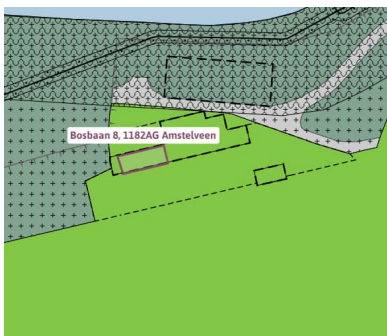
Artikel 12 Sport - Watersport

Toelichting bekijken

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Watersport' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- watersport, met de daarbij behorende gebouwen, waaronder een starttoeren, een finishtoren, een botenloods, een clubhuis, kantine en een bondskantoor;
 - waterrecreatie, met de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de kano-, boot-, en waterfietsverhuur;
 - ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding tribune' een tribune;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca met de categorieën 1 en 2, met een daarbij behorend terras;
 - evenementen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - evenemententerreinen 1 t/m 8', conform artikel 35; met de daarbij behorende:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - fietsenstallingen;
 - infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;
 - ruiterpaden, fiets- en voetpaden;
 - open terreinen;
- met daaraan ondergeschikt:
- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
 - groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
 - horeca tot maximaal categorie 1, ten dienste van de hoofdbestemming;





- o. detailhandel, ten dienste van de hoofdbestemming.

12.2 bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (11m)' mag niet worden overschreden;
- de maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (11m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden;

Het initiatief past NIET binnen het omgevingsplan omdat de uitbreiding van het gebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd. De beoogde verbouwing ligt binnen de specifieke bouwaanduiding 'Tribune'. Hierbinnen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder een tribune worden gebouwd (een bouwwerk met een maximale bouwhoogte van 5 meter).

Legenda gekleurde vierkantjes

- ☒ Past in relevant beleid.
- ☐ Past met enkele aanpassingen in relevant beleid.
- ☐ In strijd met relevant beleid.
- ☐ Niet van toepassing, onvoldoende toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

6. Conclusie van de intaketafel:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Dit initiatief is wenselijk voor het functioneren van de roeivereniging OKEANOS. Door de afstemming over dit initiatief met de gemeente Amsterdam, dienst Amsterdamse Bos wordt aangetoond dat er ook draagvlak is bij de eigenaar en beheerder van het Amsterdamse Bos.

De thematische beleidsanalyse laat zien dat dit initiatief daar in als passend kan worden beschouwd. Toetsen aan de omgevingsvisie is met een initiatief op deze schaal wat lastiger. Toch worden voldoende aanknopingspunten gezien om daar ook een positieve conclusie te kunnen trekken.

Het initiatief draagt op zijn bescheiden schaal voldoende bij aan de opdrachten en opgaven voor Amstelveen.

Geadviseerd wordt te concluderen dat dit initiatief wenselijk genoeg is om de haalbaarheid verder te onderzoeken in een BOPA procedure.

Er zijn voorwaarden die moeten worden gesteld om het initiatief als wenselijk te kunnen beschouwen:

Het initiatief mag niet ten koste gaan van groen en dat kan door compensatie in kwaliteit worden bewerkstelligd. Het aanzicht van de Bosbaan mag niet worden aangetast en moet zo mogelijk worden verbeterd. De gemeente Amsterdam vindt dat de uitbreiding mag wel bijdragen aan de sport functie, maar niet dat het sociale element een reden is om de uitbreiding te organiseren. Aan die sport eis wordt voldaan. Dat sociale element zou elders ondergebracht moeten worden en maakt nu ook geen deel uit van het initiatief. De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid en circulariteit hoog op de eisenlijst staan. In de verdere uitwerking dient dat te worden meegenomen.

Het onderdeel onder het beleidskopje "Gemeente Amsterdam" werkt dit verder uit.



7. Ambtelijke beleidstoetsen:

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft ontwikkelgebieden. Dit initiatief ligt niet in een ontwikkelgebied zoals in de omgevingsvisie benoemd.

Ruimtelijke opdrachten voor Amstelveen

Naast de opgaven zijn er vijf opdrachten (gezond-, duurzaam-, groen-, bereikbaar- en compact Amstelveen) waar ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan moeten leveren

Vijf Ruimtelijke opdrachten

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief minimaal een van de in de omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten en gaat hij niet in tegen een ruimtelijke opdracht?

Getoetst aan de 5 ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie. Draagt bij aan minimaal 1 en is strijdig met geen van deze ruimtelijke opdrachten:

De uitbreiding van het clubhuis van de roeivereniging Okeanos draagt bij aan de opdracht "Gezond", "Groen" en "Duurzaam". De uitbreiding van de sportfaciliteit draagt bij aan het bevorderen van de gezonde leefomgeving en daarmee aan de opdracht "gezond".

De uitwerking die aan het thema "Groen" wordt gedaan bevordert de groene kwaliteit rondom het verenigingsgebouw.

Doordat de nieuwbouw op een energie neutrale wijze wordt gevormd, wordt ook een bijdrage geleverd aan de opdracht "Duurzaam".

De conclusie kan worden getrokken dat met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan twee ruimtelijke opdrachten uit de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening NH2022

De planlocatie ligt binnen het werkingsgebied (MRA) Landelijk Gebied. Het initiatief (footprint 143m²) kan echter niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een kleinschalige ontwikkeling binnen Landelijk Gebied is onder voorwaarden mogelijk (art. 6.14), namelijk als:

- de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar stedelijke activiteiten zijn toegestaan;
- het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

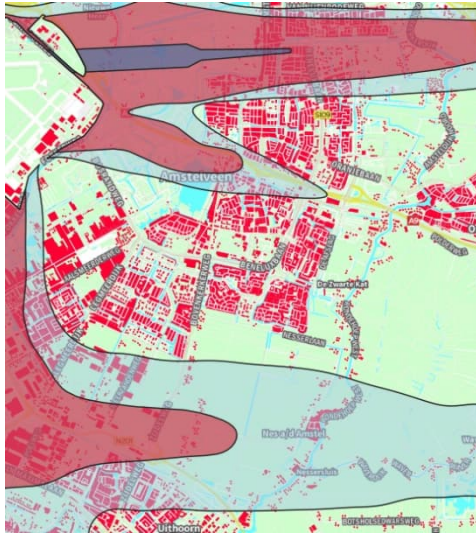
Het initiatief past binnen a. (want sport kan gezien worden als een stedelijke activiteit) en c. (want er worden geen woningen toegevoegd). Op de bouwlocatie mogen bouwwerken worden opgericht. De oppervlakte daarvan is niet gelimiteerd. Aangezien bouwwerken ook tot bebouwing wordt gerekend (volgens de begripsbepalingen NH2022) kan worden gesteld dat het toegestane oppervlak niet toeneemt en de ontwikkeling derhalve past binnen deze instructieregel. Mocht deze overweging niet worden gevolgd is er een uitzondering in het derde lid. In dat geval mag 15% uitbreiding worden gerealiseerd van bebouwd oppervlak tot een maximum van 500m². Als deze redenering wordt gevolgd, wordt hieraan voldaan. De bestaande bebouwing heeft een omvang van ca. 1430m², zodat de ontwikkelruimte maximaal 215m² zou kunnen bedragen.

De planlocatie is niet gelegen binnen het werkingsgebied NNN. Ten aanzien hiervan zijn geen beperkingen.

De OV NH2022 verzet zich niet tegen de ontwikkeling. Aandachtspunt voor een verdere uitwerking van het initiatief in de haalbaarheidsfase is de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB):



Het LIB geeft een hoogtebeperking die relevant is voor deze kavel. Het initiatief blijft daar ruim onder. De locatie ligt wel in zone 4 en 5 van het LIB, maar dat heeft voor deze functie geen gevolgen.

Gemeente Amsterdam

☒ ☐ ☐ ☐ Is het initiatief passend in de voorwaarden van de gemeente Amsterdam in haar rol als eigenaar?

De gemeente Amsterdam heeft in de participatie tussen eigenaar en initiatiefnemer via de Dienst Amsterdamse bos 7 aandachtspunten / ontwikkelvoorwaarden meegegeven:

1. Rood voor groen: Als er een stuk natuur in het bos wordt weggehaald (voor rode ontwikkeling) dient dit gecompenseerd te worden. Dit geldt voor alle soorten groen, zo ook het intensief gemaaid grasveld bij Okeanos. Het groen kan gecompenseerd worden door het bestaande grasveld voor Okeanos op te waarderen naar kwalitatief hoogwaardig groen.
2. Aanzicht over Bosbaan: De Bosbaan heeft grote cultuurhistorische waarde. De intentie is een plek voor roeisport voor de Amsterdammer en Amstelvener. Het is een roeibaan in het bos en deze bossfeer is bepalend voor de uitstraling van de plek. De uitbreiding dient zo onopvallend mogelijk te zijn, dat wil zeggen niet buiten de kaders van de huidige zichtlijnen. Dit betekent dat het huidige gebouw leidend is en dat er alleen aan de achterkant uitgebreid mag worden. Deze uitbreiding valt binnen de lijnen van het gebouw en komt ook niet boven het gebouw uit.
3. Bosentree gevoel: Het entreegebied wordt vernieuwd om onder andere het bosgevoel te versterken vanaf de rand van het bos. In de huidige situatie hebben verharding en gebouwen de overhand, waardoor pas verderop in het bos de bossfeer echt voelbaar is. Dit geldt ook voor de locatie Okeanos/KNRB, waar de gebouwen in combinatie met de parkeerplaats een stedelijk gevoel geven. Het inpassen van de uitbreiding in het landschap en het maken van een groene buffer is een must.
4. Zichtas openhouden: De zichtas 'poort' tussen de gebouwen van Okeanos en KNRB dient in stand gehouden te worden.
5. Uitbreiding sport: Het bos kan uitbreiding overwegen als het ten behoeve van de (top)sport is. In het bestemmingsplan is de locatie als Sport/Watersport bestemd. Ook kunnen maatschappelijke doeleinden een reden zijn van heroverweging voor extra ruimte.
6. Uitbreiding sociaal: Recreatieve uitbreiding is niet toegestaan en dient een locatie elders te worden gezocht. Dit betekent dat uitbreiding als doeleinde voor de sociale en maatschappelijke ontwikkeling voor de leden niet wordt erkend. Uitbreiding van de keukens is hierop een uitzondering.
7. Duurzaam en innovatief: Het Bos heeft de verantwoordelijkheid om als natuurgebied de duurzaamheid en circulariteit hoog op de eisenlijst te hebben. Wij zijn innovatief in het gebruik van duurzame verharding en voorzieningen. De uitbreiding van Okeanos dient hieraan te voldoen.

Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de sectorale gemeentelijke beleidsterreinen.



Stedenbouw

☐ ☐ ☐ ☒ Is het initiatief een goede stedenbouwkundige ontwikkeling voor de locatie?
Er is geen stedenbouwkundig beleid waarop dit initiatief op wenselijkheid getoetst kan worden.

Woonprogramma

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Horeca

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan horecabeleid?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor werklocaties en bedrijfsruimten?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan Accommodatiebeleid?
Dit beleidsonderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Zorg en maatschappelijk

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg en maatschappelijk?

Getoetst aan de Nota sport en bewegen, 'Amstelveen beweegt nog meer!'. Faciliteren van verenigingen die zich op topsport richten is hier onderdeel van. Pagina 25: 'Tot slot blijven wij bijdragen aan de positieve rol die topsport kan spelen om onze inwoners in beweging te brengen en te houden door hen de gelegenheid te geven kennis te maken met topsport. Wij blijven dit doen door: [...] 2. Het faciliteren van verenigingen die zich ontwikkelen richting topsport, bijvoorbeeld door te onderzoeken of onze accommodaties nog voldoende aansluiten bij deze ontwikkeling.'

Groen, landschap en water

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan Groenvisie 2024

De ontwikkeling voldoet aan de gestelde doelen:

Verbonden groen:

- De functionele samenhang van het groen wordt verbeterd, omdat:
De functionele samenhang wordt in stand gehouden door extra onderbeplanting en een blijvend doorgaande (recreatieve) structuur.

Waardevol groen:

- De waarden van het groen worden verbeterd (voor natuur, klimaat, gezondheid en/of identiteit), omdat:
De nieuwe onderbeplanting is in afstemming met de gewenste natuurwaarde van Amsterdamse Bos.



Mits er voldoende grote bomen blijven staan wordt de schaduwwerking niet beperkt en blijft klimaatadaptieve werking passend voor toegenomen gebruik.

Groen in balans:

- Openbaar groen krijgt een kwaliteitsimpuls bij ontwikkelingen: omdat/mits/niet van toepassing, omdat:

Met de inpassing van de verbouw draagt het initiatief bij aan de gewenste groene kwaliteit van Amsterdamse Bos – specifiek rondom de Bosbaanweg.

Divers groen:

- Het wijkgroen is flexibel aanpasbaar aan lokale behoeften, omdat:

De roeivereniging is zelf betrokken bij het ontwerp van het groen op de kavel.

Kaders mee te geven aan ontwikkeling:

geen

Participatie



Er is participatie gevoerd het met Amsterdamse Bos.

Participatievisie voor de fysieke leefomgeving

Initiatiefnemer heeft uitgebreid gesproken met de eigenaar van de kavel die dit initiatief heeft en de uitkomst van dat overleg is meegenomen in het voorstel.

In de stukken wordt geen verslag gedaan van het gesprek met de KNRB, die eenzelfde uitbreiding aan hun deel van het pand kort geleden gerealiseerd hebben. Andere burens zijn er niet.

Voor de gemeente is het belangrijk dat alle partijen op de hoogte zijn van de plannen en dat zij wensen en zorgen over het initiatief kunnen uiten.

De participatie met het Amsterdamse Bos heeft geleid tot meerdere eisen en randvoorwaarden die zijn meegenomen in de verdere planvorming en die in deze beleidstoets zijn meegewogen.