



Tuinen van West – kavel N5 Kavelpaspoort

Versie 6-11-2024



Inhoud

1 Inleiding	3
2 Gebiedscontext	4
2.1 Tuinen van West	4
2.2 Lutkemeerpolder	5
3 Kavel N5.....	8
3.1 Bestaande situatie kavel N5.....	8
3.2 Kavelinformatie	12
3.3 Bodem en grondwater.....	13
4 Kavelregels.....	15
5 Bijlagen.....	24
5.1 Bijlage 1. Omgevingsplan/bestemmingsplan	24
5.2 Bijlage 2. Bodem	30
5.3 Bijlage 3. Ligging kabels en leidingen	31
5.4 Bijlage 4. Archeologisch bodemonderzoek Lutkemeerpolder 2012	32

1 Inleiding

In de Lutkemeerpolder liggen meerdere stukken gemeentegrond die horen bij Tuinen van West. Voor een van deze kavels, N5, organiseert gemeente Amsterdam een prijsvraag. Een prijsvraag is onze selectieprocedure om het beste plan te kiezen. We zijn op zoek naar een groep ondernemers, een collectief of een stichting die op deze kavel willen samenwerken (in het kavelpaspoort zullen we steeds de term ondernemers gebruiken). Meer over de procedure leest u in de selectiebrochure.

2 Gebiedscontext

2.1 Tuinen van West

Tuinen van West is een recreatiegebied met natuur en stadslandbouw. Het gebied ligt in stadsdeel Nieuw-West. Tuinen van West bestaat uit 4 polders. Deze zijn gelegen tussen de bebouwing van Amsterdam Nieuw-West en de Ringvaart Haarlemmermeer (zie figuur 1): de Lutkemeerpolder, de Osdorperbovenpolder, de Osdorperbinnenpolder Noord en de Osdorperbinnenpolder Zuid. Dwars door Tuinen van West loopt op een dijk de Osdorperweg. Vanaf de Osdorperweg zijn deze polders duidelijk zichtbaar. Gemeente Amsterdam is bezig om deze polders tot een samenhangend, veelzijdig en groen, recreatiegebied te ontwikkelen: Tuinen van West.



Figuur 1: vier polders.

Tuinen van West, lekker de boer op!

'Tuinen van West, lekker de boer op!' vertelt het verhaal van Tuinen van West. Een verhaal dat gaat over de diversiteit van het landschap: de historie, de natuur en het agrarische cultuurlandschap met daarbij de weilanden, de boerderijen, akkerbouw en veeteelt. En op variatie van voorzieningen, zoals dagrecreatie, verblijfsrecreatie en verschillende vormen van stadslandbouw. En ook op de variatie aan belevingen (geuren, kleuren, beelden en gevoel) op verschillende momenten, voor verschillende mensen bij verschillende activiteiten.

Tuinen van West staat voor recreatie, natuur en stadslandbouw. Voor gezelligheid, bewegen, samen iets doen of maken, duurzaamheid, bewust leven en lekker eten. Bezoekers uit Amsterdam en de regio komen er voor sociale contacten, ontspanning, educatie, een zinvolle dagbesteding, aankoop van verse, lokale producten, om er even tussenuit te zijn of actief wat te doen. Tuinen van West is ook hét gebied voor stadslandbouwondernemers in Amsterdam. Tuinen van West, Lekker de boer op!

Tuinen van West is vooral bedoeld als recreatiegebied voor Amsterdammers en voor bezoekers uit de regio. Voor de bezoekers zijn in Tuinen van West fiets-, voet- en struipaden aangelegd.

Er zijn kavels uitgegeven voor stadslandbouwbedrijven en voor verblijfsrecreatie/overnachting. Ook zijn natuurgebieden aangelegd.

Vereniging Tuinen van West

Sinds 2016 verzorgt de (Ondernemers)vereniging Tuinen van West (www.tuinenvanwest.nl) de gebiedsmarketing. Zij organiseren bedrijfsbezoeken onder de titel Tour de Boer. Ook speelt de (Ondernemers)vereniging een rol bij het verduurzamen van het gebied.

Begin 2023 is de Ondernemersvereniging veranderd in de Vereniging Tuinen van West. Zij zetten zich breder in dan alleen voor de ondernemers in het gebied. Zij werken ook aan de verbinding tussen Tuinen van West en de inwoners van stadsdeel Nieuw-West. Zowel ondernemers als bewoners kunnen lid worden van de vereniging.

Ondernemers in de Osdorperbinnenpolder Noord

In de Osdorperbinnenpolder Noord zijn al kavels uitgegeven aan ondernemers, zowel voor stadslandbouw als voor recreatieve functies. De Fruittuin van West, MijnStadstuin en Freelodge Village zijn hier al enkele jaren geleden gevestigd. In het voorjaar van 2021 is een wellnesshotel met lodges, The Unbound, geopend. In 2023 zijn prijsvragen georganiseerd voor drie kavels in de Osdorperbinnenpolder Noord. Deze kavels zijn uitgegeven aan Homestead (pizza uit de polder), Boro*Atelier (onderzoek en verwerken verfplanten voor duurzame textiel) en Wilde Bloemen (biologische snijbloemen). Dit is in het veld nog niet zichtbaar omdat deze ondernemers nog bezig zijn hun plannen uit te werken.

Stadslandbouwondernemers langs de Osdorperweg

Langs de Osdorperweg zijn diverse stadslandbouwondernemers gevestigd, zoals Zorgkwekerij Groen, en kwekerij Bijma. Op de Osdorperweg 937 is sinds eind 2023 Stadslandgoed Nieuw-West gevestigd. Dit is een coöperatie van duurzame groene en culturele ondernemers.

2.2 Lutkemeerpolder

Kavel N5 ligt in de Lutkemeerpolder. Het Lutkemeer was ooit een klein meer. Na de inpoldering in de jaren 1864-1865 werd het landbouwgebied. De kleigrond bood een goede voedingsbodem voor akkerbouw en tuinbouw. In de loop van de jaren is de inrichting van de polder veranderd. In 1959 zijn er slibvelden aangelegd voor de rioolzuivering West. Eind jaren zestig is begraafplaats/herdenkingspark Westgaarde aangelegd.

Ruim 20 jaar geleden is door de gemeente Amsterdam ingezet op een combinatie van functies in de Lutkemeerpolder waar de stad grote behoefte aan heeft.

De Lutkemeerpolder is een plek om te werken, wonen en recreëren met ruimte voor bedrijvigheid, natuur en stadslandbouw. Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) krijgt een tweede plek in het gebied voor bedrijven die een goed bereikbare locatie zoeken aan de rand van de stad. Daarnaast komt er stadslandbouw, als onderdeel van het stadslandbouw- en recreatiegebied Tuinen van West. En een groot deel van de polder blijft natuurgebied.

Een groot deel van de polder is natuurgebied. Dit is vooral de brede zone langs de dijk van de Ringvaart Haarlemmermeer. Speelnatuur is te vinden op de Raesberg, langs de Slibveldenweg. Er lopen diverse fiets-, wandel- en struinpaden door de Lutkemeerpolder.

Business Park Amsterdam Osdorp fase 1 is inmiddels klaar en de tweede fase van het bedrijventerrein is gestart. De eerste kavels zijn inmiddels uitgegeven. Binnen de grenzen van het bedrijventerrein behoudt biologische tuinderij de Boterbloem plek.



**Gemeente
Amsterdam**



Figuur 2: Bestemmingen in de Lutkemeerpolder.

Aan de Lutkemeerweg 262b zit biologische zorgboerderij De Boterbloem. Op N6, de kavel tegenover kavel N5, vindt gangbare landbouw plaats. Bij nr. 149, schuin tegenover kavel N5, is een camperplaats.

In het noordelijk deel van de polder ligt kavel N5 (zie figuur 3).



Figuur 3: Ligging kavel N5 in de Lutkemeerpolder (op luchtfoto).

3 Kavel N5

3.1 Bestaande situatie kavel N5

Kavel N5 grenst aan de noordzijde aan de Wijsentkade. Dit is de oorspronkelijk ringdijk van het Lutkemeer. Aan de westkant grenst de kavel aan een natuurgebied dat eigendom is van Staatsbosbeheer. Aan de zuidkant grenst de kavel aan het bedrijventerrein Businesspark Amsterdam Osdorp (BPAO) fase 2 en de kavel Lutkemeerweg 180. Aan de oostkant ligt de Lutkemeerweg.



Figuur 4: Wijsentkade als noordelijke grens Lutkemeerpolder bij de kruising met de Lutkemeerweg. Kavel N5 ligt aan de linkerkant.

Ontsluiting

U bereikt kavel N5 via de Lutkemeerweg. In de Lutkemeerweg zit een knip voor autoverkeer ter hoogte van huisnummer 252. Dit betekent dat autoverkeer de kavel alleen kan bereiken via de Osdorperweg en de Lutkemeerweg. Langzaam verkeer kan de knip passeren.



Figuur 5: Lutkemeerweg ter hoogte van kavel N5, gezien in zuidelijke richting. Rechts kavel N5.

Karakter van de kavel

Kavel N5 is sinds de inpoldering in gebruik als landbouwkavel. Dit stopt als de kavel wordt uitgegeven. In de kavel is nog de oorspronkelijke greppelstructuur te zien. Deze is landschappelijk waardevol en moet zo veel mogelijk zo blijven. Dat is ook vanwege de ontwatering belangrijk. Er zijn op de kavel geen bosjes of bomen aanwezig. Deze openheid heeft grote landschappelijke waarde, zoals ook aangegeven in het Beschermd Provinciaal Landschap Tuinen van West. Dat geldt ook voor de zichtbaarheid van de Wijsentkade vanaf de Lutkemeerweg en vanaf kavel N5. De openheid legt beperkingen op aan het gebruik, de beplanting en bebouwing op de kavel (zie hoofdstuk 4, kavelregels).



Figuur 6: Kavel N5 met greppelstructuur.



Figuur 7: Kavel N5 gezien vanaf de dam langs de Lutkemeerweg in westelijke richting. In de verte de Slibveldenweg met populieren (juli 2020)



Figuur 8: Kavel N5 met greppel (juli 2020)

De kavel is aan vier kanten omgeven door sloten. De sloot op de grens met het bedrijventerrein moet nog gegraven worden. Dit gebeurt voor uitgifte van de kavel.

Aan de zuidkant van kavel N5 ligt een boerderij met erf Lutkemeerweg 180. In het verlengde daarvan komt de grens met het bedrijventerrein Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) fase 2. Hier komt een sloot. En langs de rand van het bedrijventerrein komt opgaande beplanting, zodat het directe zicht op de bedrijfsbebouwing wordt afgeschermd.



Figuur 9: Zicht op Lutkemeerweg 180, de buren (juli 2020).



Figuur 10: Zicht op bedrijventerrein in aanleg ten zuiden van N5 (voorjaar 2024).

3.2 Kavelinformatie

Kavelinformatie	
Adres	Lutkemeerweg, huisnummer volgt bij aanvraag omgevingsvergunning. Ligt naast huisnr. 180
Mogelijke functies	Stadslandbouw, natuurontwikkeling, seizoenskamperen (op de aangegeven plekken), ondersteunende detailhandel en/of ondersteunende horeca.
Totale oppervlakte	Circa 95.158m ²
Oppervlakte land	Circa 94.158 m ²
Oppervlakte water	Circa 1.000 m ²
Bouwvlak	17.200 m ²
Maximaal toegestane m ² BVO ¹ binnen bouwvlak	1.000 m ²
Maximaal m ² voor seizoenskamperen	500 m ²
Maximale oppervlakte verharding	860 m ²
Schiphol	Tuinen van West valt onder de beperkingenzone rond Schiphol (LIB). Er mogen geen woningen worden gebouwd.

NB Definitieve oppervlakte wordt bepaald nadat de scheidingssloot met het bedrijventerrein is gegraven.

Staat van levering

¹ Bvo = bruto vloeroppervlak: totale oppervlakte van een gebouw, gemeten langs de buitenomtrek. De wanden en gevels tellen mee.

De kavel wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt. Met één dam met duiker naar de Lutkemeerweg.

3.3 Bodem en grondwater

De bodem bestaat uit kleigrond. De GGD Amsterdam concludeert dat kavel N5 zeer geschikt is voor stadslandbouw. De bodemkwaliteit van het grootste deel van de kavel is goed. De gemeten concentraties en de beperkte lokale aanwezigheid van de licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding voor een aanvullende humane risicobeoordeling. Bij het gebruik voor verschillende vormen van stadslandbouw zijn geen risico's voor de humane gezondheid te verwachten.

Bodemonderzoek

In het voorjaar van 2023 is bodemonderzoek uitgevoerd op kavel N5 door HB Advies. Uit het rapport blijkt het volgende:

- In de toplaag van de bodem (0 - 0,7 m onder maaiveld) zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, kobalt, nikkel, hexachloorhexaan en drins² aangetoond.
- In de ondergrond (0,7 – 3,0 m onder maaiveld) zijn geen verhoogde gehalten aan de gemeten parameters aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan molybdeen aangetoond.
- Bij de gemeten gehalten aan PFAS-verbindingen wordt de bodem (grond en grondwater) volgens de beleidsregel van Amsterdam beschouwd als niet verontreinigd met PFAS.
- In het grondwater zijn geen mogelijke vervuilingen aangetroffen, behalve dat bij een peilbuis het grondwater licht verontreinigd was met molybdeen.

Brief Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

De Omgevingsdienst heeft het bodemonderzoek getoetst en een risicobeoordeling uitgevoerd. Het gebruik als stadslandbouw valt onder de functie 'Landbouw'. De bodemkwaliteit voldoet vanwege de plaatselijk aangetoonde licht verhoogde gehalten niet overal aan de norm voor blijvende geschiktheid voor 'Landbouw', zoals vastgesteld in de Circulaire bodemsanering 2013. Deze norm is gelijk aan de Achtergrondwaarde, zoals vastgesteld in de Regeling bodemkwaliteit.

Risicobeoordeling

Uit de risicobeoordeling en volgens het huidige loodbeleid van de gemeente Amsterdam blijkt dat er bij het beoogde gebruik geen sprake is van onaanvaardbare risico's vanwege de bodemkwaliteit.

Conclusie

De Omgevingsdienst concludeert dat:

- Er vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Er geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's.

² Drins en HCH's komen uit bestrijdingsmiddelen die vroeger gebruikt werden. Inmiddels is bekend dat ze slecht afbreken. Ze hechten sterk aan de bodem. Mensen kunnen ze alleen binnenkrijgen door gronddeeltjes te eten.

- De bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik als stadslandbouw.

Gezondheidskundig advies GGD Amsterdam

De GGD Amsterdam gaat er bij hun advies vanuit dat een deel van de stadslandbouwers net als bij een volkstuin een groter deel van de dagelijkse voedselconsumptie van deze kavel zal halen. En dat ook spelende kinderen regelmatig op de kavel aanwezig zullen zijn. Ook is overwogen dat voor irrigatie mogelijk gebruik gemaakt gaat worden van water uit de aanwezige watergangen of van grondwater.

De grondmetingen tonen dat er geen grote verontreinigingen op de kavel aanwezig zijn. De concentraties van de gemeten stoffen komen voor het grootste deel overeen met de in Nederland voorkomende achtergrondconcentraties³.

Bijlagen: zie bijlage 2

- Rapportage Verkennend (water)bodem- en asbest grondonderzoek ter plaatse van Tuinen van West, Kavel N5, Lutkemeerpolder te Amsterdam door HB Advies, kenmerk 23Hoo78-A1, 8 juni 2023
- Brief beoordeling bodemonderzoek N5 van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 20-6-2023
- Brief GGD gezondheidskundig advies stadslandbouw N5 d.d. 22-9-2023

³ Achtergrondconcentraties of -waarden zijn de gehalten aan stoffen die van nature in de bodem voorkomen.

4 Kavelregels

Kavelkaart

De kavelkaart geeft maten, mogelijkheden en beperkingen weer.



Figuur 11: Kavelkaart.

Met arcering en kleur zijn de vlakken voor de verschillende functies weergegeven.

Inrichting en beheer van de kavel

Hiervoor gelden de volgende regels:

Onderdeel	Beschrijving
Hoofdgroenstructuur Amsterdam	De kavel is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Ontwikkeling van natuur en biodiversiteit zijn belangrijk. Denk hierbij aan gebruik van inheems plantmateriaal, aandacht voor inheemse flora en fauna.
Inrichting kavel	De kavel heeft een groene en natuurlijke uitstraling. Sfeer en bebouwing sluiten aan bij het polderkarakter en Tuinen van West: "lekker de boer op!". Openheid behouden. Tenten op een landschappelijk verantwoorde manier inpassen op de kavel binnen de aangegeven vlakken. Doorzichten van en over de kavel naar de Wijsentkade openhouden.
Zichtlijnen/openheid	Dat borgen we met het aangeven van de maximale hoogte van de beplanting, zie verderop in deze tabel.
Hoogte beplanting	In de strook tegen het bedrijventerrein is 4.000 m ² opgaande beplanting toegestaan. Hier is ruimte voor bosschages, fruitbomen of plukbos. Ook binnen het bouwvlak is hogere beplanting mogelijk. Voor het overige gedeelte gelden de volgende maximale hoogtes: - houtige gewassen, maximaal 1,20 m hoog, max 20% van de kavel - vaste planten, eenjarigen, kruiden, groenten, 's zomers maximaal 1,80 m hoog, 's winters laag of kaal, max 30% van de kavel - laag, maximaal 0,60 m, minimaal 50% van de kavel
Verharding	Zo min mogelijk verharding toepassen. Waterdoorlatende verharding wordt aanbevolen. Geen zonnepanelen op het land.
Seizoenskamperen	Binnen aangegeven vlakken. Maximaal 4 safaritenten, 15 kleine tenten en 10 gezinstenten. Kamperen niet toegestaan binnen 25 meter van de Wijsentkade. Periode: 1 april tot eind oktober. Alle tenten in de herfst afbreken en opbergen.
Parkeren	Parkeren op de kavel. Parkeren binnen bouwvlak. De parkeernorm is afhankelijk van de toekomstige functies. Parkeerplekken hebben een groen uiterlijk, bijv. grasbetonstenen met gras. Parkeerplekken worden afgeschermd van de omgeving, bijv. door beplanting van minimaal 1,20 meter hoog.
Oevers	Natuurvriendelijke oevers
Erfafscheiding	Langs de west-, noord- en oostzijde van de kavel bij voorkeur geen erfafscheiding i.v.m. het open karakter van de kavel. Waar erfafscheiding nodig is bestaat deze bestaat bij voorkeur half doorzichtige, inheemse beplanting. Aaneengesloten groenblijvende beplantingen en coniferen zijn niet toegestaan. Duurzame houten hekwerken en poorten zijn toegestaan.

Onderdeel	Beschrijving
Beheer	De kavel wordt ecologisch beheerd. Ecologisch beheer is er opgericht dieren en planten een beter leefgebied te geven en het bodemleven te versterken.

Bouwregels

Voor kavel N5 gelden de volgende bouwregels:

Onderdeel	Beschrijving
Toegang tot de kavel	Bestaande dam met duiker aan de Lutkemeerweg. Er kan een dam met duiker worden toegevoegd ter hoogte van het bouwvlak.
Rooilijn	Voorgevelrooilijn aan de Lutkemeerweg.
Bebouwing	Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Bebouwing kan parallel aan of haaks op de rooilijn worden geplaatst. De bebouwing staat minimaal 10 m vanaf de boveninsteek van de oever en minimaal 10 meter van de bestaande bebouwing op kavel Lutkemeerweg 180
Bouwhoogte:	Langs de Lutkemeerweg direct aan de weg maximaal 2 lagen met kap. Maximale nokhoogte 9 meter, maximale goothoogte 6 meter. Bebouwing achter hoofdvolume is ondergeschikt, 1 laag met kap: maximale nokhoogte 6 meter en goothoogte 3 meter. Het volume van de bebouwing past in de omgeving en sluit aan op het (agrarisch) lint langs de Lutkemeerweg.
Installaties	Technische installaties opnemen in het bouwvolume.
Dakbedekking	Een groen dak of een dak met energieopwekkende maatregelen is wenselijk.
Karakter bebouwing	Karakter moet passen bij de lintbebouwing lang de Lutkemeerweg.
Ondersteunende horeca en detailhandel	Samen maximaal 350 m ² bvo, waarvan horeca maximaal 250 m ² bvo.
Schiphol	Tuinen van West valt onder de beperkingenzone rond Schiphol (Luchthavenindelingsbesluit). Er mogen geen woningen worden gebouwd op de kavel.
Welstand/omgevingskwaliteit	In dit gebied gelden de normale eisen voor omgevingskwaliteit. Die is te raadplegen via www.crk.amsterdam.nl

Water/sloten

De kavel wordt omgeven door watergangen. De watergangen worden tot de helft uitgegeven en de ondernemer moet deze onderhouden. Vanwege de waterkwaliteit in de omgeving en de ondergrond mag er geen extra open water gegraven worden.

Aansluiting nutsvoorzieningen

De hoofdleidingen van de diverse aanbieders van nutsvoorzieningen (stroom, water, etc.) liggen in de Lutkemeerweg (zie bijlage 3). De ondernemer moet zelf voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen zorgen.

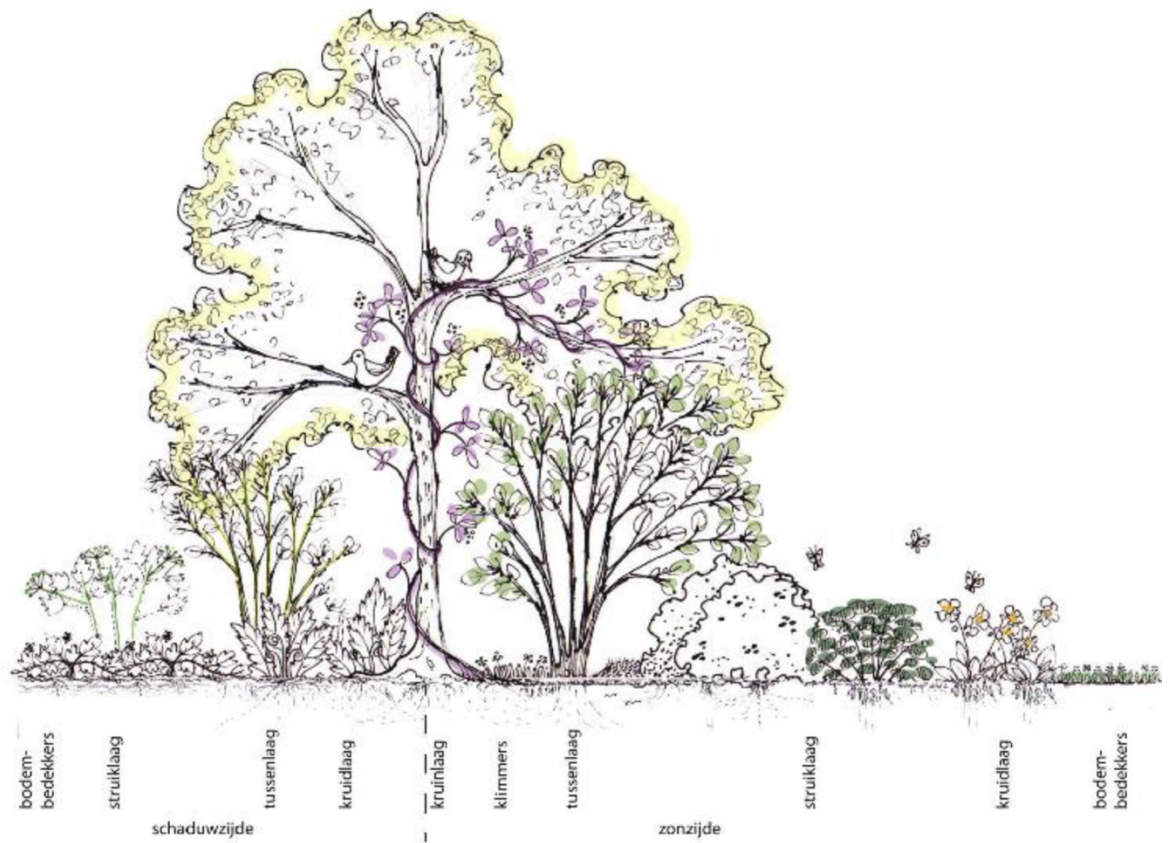
Ook is het denkbaar dat een zelfvoorzienend concept wordt ontwikkeld, zelfvoorzienend in energie, water, riool). Innovatieve voorzieningen moeten worden goedgekeurd door het bevoegd gezag o.a. het betreffende nutsbedrijf, waterschap en/of de gemeente.

In Amsterdam is voor elektriciteit sprake van netcongestie. Voor kleinverbruik is de capaciteit van Liander bepalend. Voor een grootverbruik aansluiting is de capaciteit van Tennet bepalend; naar verwachting zijn nieuwe aansluitingen voor groot verbruik vanaf 2031 mogelijk. Wanneer u een aansluiting aanvraagt krijgt u te horen wanneer u voor een aansluiting in aanmerking komt.

Referentiebeelden inrichting kavel







Schema voedselbos (bron: voedselbos.eu)

Referentiebeelden seizoenskamperen



Referentiebeelden bebouwing



5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1. Omgevingsplan/bestemmingsplan

Het plan moet passen binnen het Ruimtelijk kader Tuinen van West kavels N3, N5 en N6. Dat is ruimer dan het bestemmingsplan Lutkemeerpolder. Daar waar het plan afwijkt van het Omgevingsplan/bestemmingsplan Lutkemeerpolder zal door de ondernemers bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvraag voor wijziging van de bestemming moeten worden gedaan.

In het bestemmingsplan Lutkemeerpolder, vastgesteld in 2013 heeft kavel N5 heeft de bestemming **natuur met medebestemming archeologie en deels medebestemming waterstaat-waterkering**.

Bestemming natuur met specifieke aanduiding stadslandbouw

11.1 Bestemmingsomschrijving Natuur

Gronden met de bestemming natuur zijn bestemd voor:

- Behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- Water, watergangen, oeververbindingen en schouwpad;
- Extensief dagrecreatief medegebruik;
- Met de daarbij behorende voet- en fietspaden, bruggen, nutsvoorzieningen, kunstwerken;
- Alsmede voor: stadslandbouw met de daarbij behorende (agrarische) bedrijfsgebouwen, horeca-en detailhandel ter plaatse van de specifieke aanduiding. NB: dit is de hele kavel.

Met dien verstande dat:

- In de eerste plaats het bepaalde in artikel 18 van toepassing is voor de gronden die mede zijn bestemd voor Waterstaat-Waterkering. NB dit geldt voor de zone langs de Wijsentkade.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – stadslandbouw gelden de volgende bouwregels:
 - i. Maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen: 600 m²
 - ii. Maximum bouwhoogte: 5 meter
 - iii. Maximum nokhoogte: 3 meter.
- c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale bouwhoogte 2 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1. Strijdig gebruik

In aanvulling met het algemene gebruiksverbod in art. 21 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van:

- Verblijfsrecreatie;
- Gemotoriseerd verkeer (m.u.v. van hulp- en beheerdiensten;
- Parkeren.

11.3.2 Stadslandbouw

Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – stadslandbouw geldt dat maximaal 350 m² mag worden aangewend voor horeca- en detailhandelsactiviteiten in het kader van stadslandbouw.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het dempen of graven van waterlopen en/of waterpartijen;
- b. Het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. Verbreden of verdiepen van plassen, sloten en andere watergangen;
- d. Het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- e. Het aanleggen en/of verharderen van paden;
- f. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 15 m²;
- g. Het planten van bomen en opgaande beplanting;
- h. Het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. Het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensieve dagrecreatief medegebruik of het natuur- en milieu-educatief medegebruik;

- j. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie, transport- en of communicatieleidingen.



11.4.2. Uitzondering

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- Het normale onderhoud en beheer betreffen;
- Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- Noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

11.4.3 Voorwaarden

- De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in 11.1 genoemde waarden.
- De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de in 11.1 genoemde waarden onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen.

Bestemming waarde archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving waarde archeologie

De voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

De bestemming Waarde archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming waterstaat-waterkering.

17.2 Bouwregels

17.2.1. Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkt uit de aanvraag zal worden

verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden:

- Van 10.000 m² of meer en
- Dieper dan 0,5 meter onder peil.

17.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.2.1. is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lagere archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1. Verbodsregel

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- Het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,5 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- Het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,5 meter of meer;
- Het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele werken op een diepte van 0,5 m of meer.

17.3.2. Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 17.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- Het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- Werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- In het kader van het archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake kundige;
- Indien uit een archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

17.3.3. Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

17.3.4 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijke aanwezige waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar oordeel van de gemeente voldoende is vastgesteld.

17.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachtingswaarde is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de gemeente bij de vergunning te stellen kwalificaties.

NB. Er is in 2012 een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de Lutkemeerpolder. Zie bijlage 4.

Bestemming waterstaat - waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving waterstaat-waterkering

De voor 'waterstaat-waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en waterstaat.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Gemeente Amsterdam is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 18.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, mits daartegen vanuit waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder vooraf is gehoord.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het dempen of graven van waterlopen en/of waterpartijen;
- b. Het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. Verbreden of verdiepen van plassen, sloten en andere watergangen;
- d. Het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- e. Het aanleggen en/of verharderen van paden;
- f. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 15 m²p

- g. Het planten van bomen en opgaande beplanting;
- h. Het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. Het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensieve dagrecreatief medegebruik of het natuur- en milieu-educatief medegebruik;
- j. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie, transport- en of communicatieleidingen.

18.4.2. Uitzondering

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. Noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

18.4.3 Voorwaarden

- a. De in lid 18.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterstaat en de waterbeheerder daarover vooraf is gehoord.
- b. De in lid 18.4.1 genoemde omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de belangen van de waterstaat onevenredig worden geschaad en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen.

Algemene begripsomschrijvingen

- Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die het zij direct het zij indirect met de grond is verbonden, het zij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- Extensief dagrecreatief medegebruik: een recreatief medegebruik dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik. Met uitsluiting van recreatief nachtverblijf.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

5.2 Bijlage 2. Bodem

- Rapportage Verkennend (water)bodem- en asbest grondonderzoek ter plaatse van Tuinen van West, Kavel N5, Lutkemeerpolder te Amsterdam door HB Advies, kenmerk 23Hoo78-A1, 8 juni 2023
- Brief beoordeling bodemonderzoek N5 van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 20-6-2023
- Brief GGD gezondheidkundig advies stadslandbouw N5 d.d. 22-9-2023

Dit zijn losse bijlagen.

5.3 Bijlage 3. Ligging kabels en leidingen

Kaart ook los bijgevoegd, om te kunnen uitvergroten

5.4 Bijlage 4. Archeologisch bodemonderzoek Lutkemeerpolder 2012

Dit onderzoek is los bijgevoegd.