Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan H-buurt Midden

Nota van wijzigingen

Colofon

Opdrachtgever	Grond en Ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01
Datum	20 mei 2024
Planstatus	bestemmingsplan (vastgesteld)

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'H-buurt Midden' is ten behoeve van het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan aangepast. Het betreft geen wijzingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen maar uitsluitend ambtshalve wijzigingen. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig deze Nota van Wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

Inhoudelijk is het volgende aangepast.

A. Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

1. De bouwvlakken ter plaatse van de blokken A en B zijn aangepast zodat de beoogde locaties van de trappen naar de binnenterreinen binnen een bouwvlak zijn gelegen. Ook zijn de beoogde locatie van de trappen aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - trappen'.

Achtergrond wijziging:
In het ontwerpbestemmingsplan waren de trappen buiten het bouwvlak gehouden om zo te voorkomen dat de locaties van de trappen dichtgebouwd kunnen worden. De bouwplannen voor de beide blokken dienen nog verder uitgewerkt te worden en de exacte locaties van de trappen zijn daardoor nog niet zeker. Er is flexibiliteit gewenst. In de regels was daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de trappen op een andere locatie te realiseren (zie ook de wijziging van de regels onder B). Als een trap na toepassing van die afwijkingsbevoegdheid op een andere locatie in het blok komt dan dient de oorspronkelijke locatie alsnog te kunnen worden dichtgebouwd. Dat kan door de locaties van de trappen op te nemen in een bouwvlak. Om te waarborgen dat de locaties van de trappen zonder toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet dichtgebouwd worden zijn de locaties van de trappen wel aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - trappen' (zie ook de wijziging van de regels onder B).

2. De aanduidingen 'parkeergarage' zijn opgerekt ter plaatse van de blokken A en B en de maximum bouwhoogte is op de beide binnenterrein op 6 meter gesteld.

Achtergrond wijziging:
Door de aanduidingen 'parkeergarage' bij beide blokken op te rekken is het zoekgebied voor de parkeergarages verruimd. In het ontwerpbestemmingsplan was verder voor de parkeergarages op de binnenterreinen aan de zijde van de Karspeldreef uitgegaan van een tweelaagse voorziening van 6 meter en een éénlaagse voorziening van 3 meter aan de zijde van de Bullewijkpad. Voor de beide binnenterreinen wordt nu uitgegaan van een tweelaagse voorziening van 6 meter. Er is door deze aanpassingen meer ruimte om het parkeren in een gebouwde parkeervoorziening op te lossen.

3. De aanduiding 'gemengd' is in de aan het toekomstige plein grenzende bebouwingswanden van de blokken A en B gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2'. Bij de overige gronden met een aanduiding 'gemengd' is de naam van de aanduiding gewijzigd in 'specifieke vorm van gemengd - 1'.

Achtergrond wijziging:
In het ontwerpbestemmingsplan is horeca III (café/bar) mogelijk gemaakt in de plint van diverse bebouwingswanden. Het is echter wenselijk om deze vorm van horeca aan het toekomstige plein te concentreren. De bebouwingswanden aan het toekomstige plein zijn daarom aangeduid als 'specifieke vorm van gemengd - 2'. In de regels is vastgelegd dat horeca III alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is toegestaan en niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'.

B. Regels
De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. *Artikel 1.27, sub c is gewijzigd doordat de zinsnede 'maatschappelijke dienstverlening' is geschrapt. Sub c luidt nu als volgt:*
   ~~maatschappelijke dienstverlening,~~ kinderopvangvoorzieningen.

Achtergrond wijziging artikel 1.27, sub c
De geschrapte zinsnede was onduidelijk, mede omdat er ook een begripsbepaling is voor 'maatschappelijke voorzieningen', en is om die reden geschrapt.

2. *Artikel 1.40, is gewijzigd doordat de zinsnede 'wel een bed & breakfast; maar' is geschrapt en luidt nu als volgt:*
   a. aan huis verbonden beroep: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
   b. aan huis verbonden bedrijf: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt ~~wel een bed & breakfast, maar~~ geen detailhandel of horeca bedoeld.

Achtergrond wijziging artikel 1.40
Bij nader inzien is het niet wenselijk om een bed & breakfast als een aan huis verbonden bedrijf te beschouwen.

3. *Artikel 1 is gewijzigd door de toevoeging van een nieuwe begripsbepaling voor 'paviljoen', welke als volgt luidt:*
   1.60 paviljoen:
   Een vrijstaand gebouw.

Achtergrond wijziging artikel 1
In de bouwregels van de bestemming 'Verkeer' zijn regels opgenomen met betrekking tot een paviljoen. Met de toevoeging van de begripsbepaling is verduidelijk wat onder een paviljoen wordt verstaan.

4. *Artikel 2 is gewijzigd doordat de meetbepalingen voor 'de bouwhoogte van een windmolen' (artikel 2.6) en de hoogte van een windmolen (artikel 2.9) zijn geschrapt.:*

Achtergrond wijziging artikel 2
De beide meetbepalingen zijn overbodig omdat in het bestemmingsplan geen windmolen mogelijk is gemaakt. Om die reden zijn de beide meetbepalingen geschrapt.

5. *Artikel 5.1, sub c is gewijzigd doordat een koppeling is gelegd met een paviljoen, waardoor het sub als volgt luidt:*
   ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied paviljoen', is een paviljoen met ~~zijn~~ maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende ondergeschikte horeca toegestaan;

Achtergrond wijziging artikel 5.1, sub c
De toevoeging is ter verduidelijking dat de maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende ondergeschikte horeca uitsluitend in de vorm van een paviljoen zijn toegestaan.

6. *Artikel 5.2.1 is gewijzigd door de toevoeging van enkele bouwregels voor gebouwen en luidt nu als volgt:*
   a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied paviljoen' is een paviljoen toegestaan;
   b. de bouwhoogte van het paviljoen, zoals bedoeld in 5.1, onder c, bedraagt maximaal 8 meter;
   c. de oppervlakte van de horecakiosk, zoals bedoeld in 5.1, onder d, bedraagt maximaal 35 m²;
   d. de bouwhoogte van de horecakiosk, zoals bedoeld in 5.1, onder d, bedraagt maximaal 3,5 meter.

Achtergrond wijziging artikel 5.2.1
De bouwregels voor gebouwen zijn uitgebreid met een bouwregel waarin een koppeling is gelegd met de al voorkomende aanduiding op de verbeelding voor het paviljoen. Ook zijn de bouwregels uitgebreid met regels ten aanzien van de maximum oppervlakte en maximum bouwhoogte van een horecakiosk. Deze bouwregels voor een horecakiosk ontbraken in het ontwerpbestemmingsplan.

7. *Artikel 5.3.1 is aangepast voor wat betreft de verwijzing naar artikel6.1 en luidt als volgt:*
   Voor de in 5.1 genoemde gronden geldt dat het gezamenlijk oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in 5.1, onder c, en 6.1 onder onder c ~~en e~~, d en g, maximaal 1.350 m² bvo bedraagt.

Achtergrond wijziging artikel 5.3.1
Er is rekening gehouden met enkele aanpassingen in artikel 6.1 zodat het totaal bvo aan maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 1.350 m² bedraagt.

8. *Artikel 6.1is gewijzigd doordat sub c is opgesplitst en luidt nu als volgt:*
   c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is in de eerste bouwlaag toegestaan:
   1. A en B bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen;
   2. dienstverlening;
   3. maatschappelijke voorzieningen;
   4. horeca ~~II~~ en/of IV;
   ~~5. één buurtsupermarkt;~~
   d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is in de eerste bouwlaag toegestaan:
   1. A en B bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen;
   2. dienstverlening;
   3. maatschappelijke voorzieningen;
   4. horeca I, III en/of IV;
   ~~5. één buurtsupermarkt;~~
   e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is in de eerste bouwlaag één supermarkt toegestaan;

Achtergrond wijziging artikel 6.1, sub c
In het ontwerpbestemmingsplan is horeca III (café/bar) mogelijk gemaakt in de plint van diverse bebouwingswanden. Het is echter wenselijk om deze vorm van horeca aan het toekomstige plein te concentreren. De bebouwingswanden aan het toekomstige plein zijn daarom aangeduid als 'specifieke vorm van gemengd - 2' en de overige gronden die als 'gemengd' waren aangeduid zijn als 'specifieke vorm van gemengd - 1' aangeduid. In de regels is vastgelegd dat horeca III alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is toegestaan en niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'. In de bebouwingswanden die in het ontwerpbestemmingsplan als 'gemengd' waren aangeduid mogen ook voor horeca I (lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon) worden gebruikt. Dit is een lichtere horecavorm dan horeca III en IV en daarmee ook aanvaardbaar. Door het splitsen van de aanduiding 'gemengd' is tenslotte ook een apart sub opgenomen waarmee is geregeld dat, conform het ontwerpbestemmingsplan, maximaal één supermarkt is toegestaan. De term 'buurtsupermarkt' is daarbij losgelaten omdat dit al geborgd is door het maximum bvo zoals geregeld in 6.3.1, sub e.

9. *Artikel 6.1 is aangevuld met een nieuw sub, welke als volgt luidt:*
   i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' zijn toegangstrappen naar de binnentuinen / de binnenterreinen toegestaan.

Achtergrond wijziging artikel 6.1, sub i
Het gebruik als toegangstrappen naar de binnentuin / de binnenterreinen is ter verduidelijking opgenomen als toegestaan verbruik.

10. *Artikel 6.2.1 is aangevuld met een nieuw sub, welke als volgt luidt:*
    f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan, voor zover deze zich in de eerste twee bouwlagen onder de trappen bevinden;

Achtergrond wijziging artikel 6.2.1, sub f
In het ontwerpbestemmingsplan waren de trappen buiten het bouwvlak gehouden om zo te voorkomen dat de locaties van de trappen dichtgebouwd kunnen worden. De bouwplannen voor de beide blokken dienen nog verder uitgewerkt te worden en de exacte locaties van de trappen zijn daardoor nog niet zeker. Er is flexibiliteit gewenst. In de regels is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de trappen op een andere locatie te realiseren (zie onder 18). Als een trap na toepassing van die afwijkingsbevoegdheid op een andere locatie in het blok komt dan dient de oorspronkelijke locatie alsnog te kunnen worden dichtgebouwd. Dat kan door de locaties van de trappen op te nemen in een bouwvlak (zie ook de wijziging van de verbeelding onder A) en de op dit moment beoogde locaties specifiek aan te duiden. In de bouwregels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' alleen gebouwen zijn toegestaan voor zover deze zich in de eerste bouwlagen onder de trappen bevinden. Daarmee wordt voorkomen dat de locaties alsnog worden dichtgebouwd, tenzij toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid.

11. *Artikel 6.2.1 is aangevuld met een nieuw sub, welke als volgt luidt:*
    g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage':
    1. is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan in maximaal twee bouwlagen;
    2. bedraagt de afstand van de parkeergarage in de tweede bouwlaag tenminste 5 meter tot de bouwgrens aan de zijde van de Karspeldreef.

Achtergrond wijziging artikel 6.2.1, sub g
Er zijn aanvullende bouwregels opgenomen om te voorkomen dat een gebouwde parkeervoorziening meer dan twee bouwlagen zal bevatten. Ook is een bouwregel opgenomen dat de parkeervoorziening in de tweede bouwlaag minimaal 5 meter terugligt ten opzichte van de bouwgrens aan de zijde van de Karspeldreef. Daarmee wordt voorkomen dat de gebouwde parkeervoorziening grenst aan de Karspeldreef. Een parkeergarage in de plint aan de Karspeldreef is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

12. *Artikel 6.3.1, sub a, b, d en e zijn aangepast en luiden als volgt*
    a. het gezamenlijk oppervlakte aan horeca I, III en/of IV, zoals bedoeld in

6.1, onder c en d, bedraagt maximaal 750 m² bvo;
b. het gezamenlijk oppervlakte aan horeca I, III en/of IV, een buurtsupermarkt en dienstverlening, zoals bedoeld onder a en in 6.1, onder c ~~en d~~ tot en met f, bedraagt maximaal 1.550 m² bvo;
d. het gezamenlijk oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in 5.1 onder c, en 6.1, onder c ~~en e~~, d en g bedraagt maximaal 1.350 m² bvo;
e. voor de in 6.1 onder c tot en met f ~~en d~~, bedoelde functies gelden de volgende minimale en maximale oppervlakten per vestiging:
1. voor horeca: minimaal 50 m² bvo en maximaal 200 m² bvo;
2. bedrijven aan de zijde van de Karspeldreef: minimaal 200 m² bvo en maximaal 500 m² bvo;
3. bedrijven, niet zijnde aan de zijde van de Karspeldreef: minimaal 50 m² bvo en maximaal 250 m² bvo;
4. buurtsupermarkt: maximaal 200 m² bvo;
~~5. voor de overige functies: minimaal 50 m² bvo en maximaal 150 m2 bvo;~~

Achtergrond wijziging artikel 6.3.1, sub a, b, d en e
De wijzigingen betreffen een actualisatie naar aanleiding van de wijzigingen van artikel 6.1 (zie de wijziging onder 8). Alleen het schrappen van sub e, onder 5 hangt samen met de wens om voor de overige functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, geen beperkingen op te leggen in de minimale of maximale omvang.

13. *Artikel 6.3.3, sub a is aangepast en luidt als volgt*
a. detailhandel, anders dan bedoeld in 6.1, onder e ~~c5~~;

Achtergrond wijziging artikel 6.3.3, sub a
De wijziging betreft een actualisatie naar aanleiding van de wijziging van artikel 6.1 (zie de wijziging onder 8).

14. *Artikel 6.4.1 is aangepast voor wat betreft de aanhef en luidt als volgt*
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 6.1, ~~onder c en d,~~ voor het toestaan van culturele voorzieningen, mits:

Achtergrond wijziging artikel 6.4.1, aanhef
De wijziging betreft een technische aanpassing waardoor een koppeling is gelegd met gehaal artikel 6.1 in plaats van alleen sub c en d.

15. *De voorwaardelijke verplichting door een dove gevel in artikel 6.5.2 is vervangen*
~~De woningen, die voorzien worden van een dove gevel, mogen in gebruik genomen worden nadat met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een 'geluidsluwe zijde' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Een dove is nodig indien:~~
~~a. de gevelbelasting hoger is dan de hogere waarde;~~
~~b. woningen een langtijdgemiddelde geluidniveau hebben van meer dan 55~~

~~dB.~~
a. De woningen, welke een naar de Karspeldreef gekeerde gevel hebben en binnen 35 meter van de bestemming Bedrijf - Autowasstraat zijn gelegen, mogen in gebruik genomen worden nadat:
1. de naar de autowasstraat gekeerde gevel wordt uitgevoerd als dove gevel; en
2. met een deugdelijk akoestisch onderzoek is aangetoond dat de betreffende woningen een gevel hebben, die voldoet aan:
- de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; en
- de grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien:
1. uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de bestemming Bedrijf - Autowasstraat op de (delen van) gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:
- de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; en
- de grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; of
2. voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van woningen wordt toegestaan en onder de voorwaarde dat uit deugdelijk akoestisch onderzoek blijkt dat:
- ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld;
- de gevel een zodanige geluidwering heeft dat vanwege het bedrijfslawaai van het op Karspeldreef 98 gevestigde bedrijf een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) is gewaarborgd.

Achtergrond vervangen voorwaardelijke verplichting door een dove gevel in artikel 6.5.2
Met de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen was geen rekening gehouden met de mogelijkheid van een zogenaamd maatwerkvoorschrift. Bij toepassing van een dergelijk maatwerkvoorschrift mag het bedrijf meer geluid op de gevel produceren, zonder dat daarvoor direct een dove gevel nodig is. Met het wijzigen van de voorwaardelijke verplichting is naar de huidige regels is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

16. *Artikel 10 onder b is aangepast en luidt als volgt*
b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés, geldwisselkantoren ~~en instellingen voor verslavingszorg~~;

Achtergrond wijziging artikel 10 onder b

Het is niet gebruikelijk om binnen Amsterdamse bestemmingsplannen een instelling voor verslavingszorg expliciet uit te sluiten in de algemene gebruiksregels.

17. *Artikel 11 onder a, aanhef en onder b is aangepast en luidt als volgt*
    a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan ~~toe te staan~~:
    b. geringe afwijkingen welke in het belang ~~zijn~~ van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken zijn, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;

Achtergrond wijziging artikel 11 onder a, aanhef en onder b
De wijzigingen betreffende tekstuele correcties.

18. *Artikel 11 onder f is aangepast en luidt als volgt*
    f. ~~de bebouwingsgrenzen worden overschreden ten behoeve van het verschuiven van de toegangstrappen van de binnentuinen, onder voorwaarden dat uit een windonderzoek blijkt dat dit niet tot onevenredige windhinder leidt.~~
    één of meerdere aanduiding(-en) 'specifieke vorm van wonen - trappen' verschoven kan / kunnen worden, onder voorwaarden dat:
    1. uit een windonderzoek blijkt dat dit niet tot onevenredige windhinder leidt;
    2. het aantal trappen per bouwvlak gelijk blijft aan het aantal aangeduidde trappen op de verbeelding;
    3. ter plaatse van de te realiseren trappen bebouwing in de vorm van gebouwen is toegestaan, voor zover deze zich in de eerste twee bouwlagen onder de trappen bevinden. In geval de trappen geheel of deels buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' gerealiseerd worden, is bebouwing in de vorm van gebouwen ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - trappen' in de overige bouwlagen toegestaan, daar waar feitelijk geen trappen aanwezig zijn.

Achtergrond wijziging artikel 11 onder f
In het ontwerpbestemmingsplan waren de trappen buiten het bouwvlak gehouden om zo te voorkomen dat de locaties van de trappen dichtgebouwd kunnen worden. De bouwplannen voor de beide blokken dienen nog verder uitgewerkt te worden en de exacte locaties van de trappen zijn daardoor nog niet zeker. Er is flexibiliteit gewenst. In de regels was daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de trappen op een andere locatie te realiseren. Door de wijzigingen van de verbeelding (zie ook de wijziging van de verbeelding onder A) en de regels (onder punt 9 en 10), is de afwijkingsbevoegdheid ook gewijzigd zodat deze in lijn is met de betreffende wijzigingen.

C. Toelichting
De toelichting is juridisch niet-bindend maar volledigheidshalve is wel op hoofdlijnen aangegeven op welke onderdelen de toelichting is gewijzigd:

Hoofdstuk 1
Er is een subparagraaf opgenomen vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de gevolgen daarvan voor dit bestemmingsplan.

Paragraaf 17,3
De tekst ten aanzien van de watertoets is voor wat betreft het onderdeel grondwater geactualiseerd.

Paragraaf 20.3
De paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 13 en 14
Het onderzoek naar stikstofdepositie s geactualiseerd.