# Bestemmingsplan Oud West 2018 3e herziening

Definitief

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Bestemmingsplan Oud West 2018 3e herziening

Colofon

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | |
| Opdrachtnemer | Ruimte en Duurzaamheid |
| IMRO_idn | NL.IMRO.0363.E2202BPSTD- VG01 |
| Datum print | april 2024 |
| Planstatus | Definitief |

## Inhoudsopgave

## Toelichting

**Hoofdstuk 1 Inleiding**

1.1 Aanleiding

1.2 Ligging plangebied en plangrens

1.3 Leeswijzer

**Hoofdstuk 2 Wijzigingen**

2.1 Correctie bestemmingen Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2

2.2 Jan Pieter Heijstraat 84

2.3 Herziening bestemming Gemengd – 1, Gemengd – 3 en Tuin

2.4 Herziening bestemming Waarde-Landschap

2.5 Toevoeging begripsbepalingen

2.6 Herziening bepaling parkeernormen auto, fiets en scooter

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Oud West 2018 is op 7 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad Amsterdam. Na de vaststelling zijn enkele gebreken geconstateerd. Deze gebreken werden in de voorgaande herzieningen van dit bestemmingsplan deels gecorrigeerd. De overige gebreken worden in deze herziening gecorrigeerd. Daarbij is van belang dat een gedeelte van de wijzigingen die nu worden vastgelegd, beoogd waren in het bestemmingsplan Oud West 2018, 4e herziening vast te stellen.[1]

Omdat de beroepsprocedure over het bestemmingsplan Oud West 2018, 4e herziening nog loopt, wordt het vaststellingsbesluit gewijzigd als bedoeld in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht en hoeft er geen gehele bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voor zover er geen sprake is van een wezenlijk ander plan kan volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in voorkomende gevallen het wijzigingsbesluit zonder toepassing van afdeling 3.4 van de Awb (terinzagelegging van het ontwerp) worden genomen en direct worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor de inhoud van de bestemmingen en voor het overige wordt verwezen naar de plantoelichting van het bestemmingsplan Oud West 2018.

Voorts zijn de paraplubestemmingsplannen overeenkomstig van kracht.

## 1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van enkele bestemmingen zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan Oud West 2018, vastgesteld op 7 november 2019. Het plangebied van deze herziening is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan Oud West 2018.

## 1.3 Leeswijzer

Na de vaststelling van bestemmingsplan Oud West 2018 zijn enkele gebreken geconstateerd:

1. Voor enkele panden met de bestemmingen Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2 zijn niet alle functiemogelijkheden overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. In de gevallen waarin wonen toegestaan was op de tweede bouwlaag en hoger, is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk' toegevoegd;
2. Wegens verkregen vergunning is aan het adres Jan Pieter Heijestraat 84 de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' toegevoegd;
3. Voor enkele adressen is de feitelijke bebouwing op de bestemmingen Gemengd-1, Gemengd-3 en Tuin niet (correct) overgenomen. De vergunde situaties of gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan die ten onrechte niet (correct) zijn bestemd in het nieuwe, vastgestelde bestemmingsplan Oud West 2018 en herzieningen zijn in de verbeelding opgenomen;
4. De Afdeling (Raad van State, uitspraak d.d. 7 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:479) heeft geoordeeld dat ten aanzien van de panden van Rochdale een nadere motivering vereist is voor de invoer van een vergunningstelsel op het vergunningvrij bouwen in de binnentuinen in afwijking van de regeling in het Bor;
5. De algemene bepaling over parkeernormen, geeft geen rekenschap van het feit dat de aangeduide beleidsdocumenten tijdens de planperiode herzien kunnen worden.

Per onderwerp zijn de wijzigingen gemotiveerd in Hoofdstuk 2 Wijzigingen. Voor de inhoud van de bestemmingen en voor het overige wordt verwezen naar de plantoelichting van het bestemmingsplan Oud West 2018.

[1] Het bestemmingsplan Oud West 2018, 4e herziening is eerder vastgesteld dan de 3e herziening.

# Hoofdstuk 2 Wijzigingen

## 2.1 Correctie bestemmingen Maatschappelijk –1 en Maatschappelijk – 2

Voor enkele panden met de bestemmingen Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2 zijn niet alle functiemogelijkheden overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Oud West 2005 zijn panden met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" op de begane grond en het souterrain bestemd voor maatschappelijke dienstverlening. Ter plaatse van locaties zonder de aanduiding ‘niet-woonfunctie in het gehele pand’, is wonen op overige bouwlagen toegestaan.

In het bestemmingsplan Oud West 2018 is wonen in panden met de bestemming "Maatschappelijk" in geen geval toegestaan op tweede bouwlaag en hoger. Dit is in deze herzieningen recorrigeerd zodat bestaande rechten behouden blijven.

## 2.2 Jan Pieter Heijestraat 84

In haar beslissing op bezwaar van 8 juni 2021 heeft het college de aanduiding 'horeca van categorie 4' toegekend aan de broodjeszaak. Het is vast beleid om bestaande vergunningen op het bestemmingsplan op te nemen.

## 2.3 Herziening bestemming Gemengd – 1, Gemengd – 3 en Tuin

Omdat na vaststelling abusievelijk de feitelijke bebouwing niet is meegenomen op de volgende adressen is de bestaande bebouwing overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd.

In artikel 6 bestemming 'Gemengd - 1, Gemengd - 3 en Tuin' is derhalve een bepaling opgenomen welke de bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd - 1, Gemengd - 3 en Tuin' van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oud West 2018, 3e herziening'. De systematiek van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat vergunningsvrije bouwwerken niet zijn ingetekend. Alleen niet vergunningvrije bebouwing wordt ingetekend. Hiermee wordt voorkomen dat er nieuwe, ongewenste bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken in het achtererfgebied kunnen ontstaan. Na vaststelling bleek er feitelijke bebouwing gerealiseerd te zijn op de volgende adressen. Daarmee is er sprake van een bestaand bouwrecht op grond van artikel 9, tweede lid, aanhef en 2 sub a van het bestemmingsplan Oud West 2005. Op grond van deze bepaling geldt dat bouwwerken die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, met dien verstande dat ze niet mogen worden vergroot. Het is niet de bedoeling om bestaande bouwrechten weg te nemen. Ter plaatse van de bebouwing wordt de bestemming gewijzigd van 'tuin' naar 'gemengd' respectievelijk 'gemengd - 1' en 'gemengd - 3' overeenkomstig de bestemming van het hoofdgebouw.

Bellamystraat (33-)37

Bilderdijkstraat 138

Bilderdijkstraat 186-H

Brederodestraat 68

Jacob van Lennepstraat 80

Jan Pieter Heijestraat 119

Jan Pieter Heijestraat 119A

Jan Pieter Heijestraat 145-H

Jan Pieter Heijestraat 147

Kinkerstraat 118

Kinkerstraat 122

Nassaukade 321

Overtoom 101-HA

## 2.4 Herziening bestemming Waarde-Landschap

### *Beperking vergunningvrij bouwen in achtererfgebied voor de percelen van Woonstichting Rochdale*

Na vaststelling, op 7 november 2019, is in het bestemmingsplan Oud West 2018, 1e herziening (vastgesteld op 15 februari 2021) vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied beperkt door in de planregels en op de verbeelding een dubbelbestemming Waarde-Landschap toe te kennen aan de bestemming Tuin.

Met deze dubbelbestemming is bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat er geen sprake is van een erf in de zin van artikel 1 van de bijlage bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Behoudens de percelen die in eigendom zijn van Woonstichting Rochdale (hierna: Rochdale, is met de uitspraak van 7 februari 2024 het bestemmingsplan Oud West 2018, 4e herziening met de daarin opgenomen Waarde-Landschap onheroepelijk geworden[2].

De Afdeling heeft in voornoemde uitspraak van 7 februari 2024 een voorlopige voorziening getroffen ten aanzien van de percelen van Rochdale, zodat de opdracht tot het nemen van een nieuw besluit om gebreken te herstellen kan worden uitgevoerd. Vanaf de datum van de uitspraak tot de datum dat dit besluit genomen is, geldt de voorlopige voorziening. Ter invulling van die voorziening vormt deze herziening een nieuw besluit met herziende motivering voor die percelen van Rochdale waarvoor de “Waarde-Landschap” wel blijft gelden.

**Regenwateraccumulatie**

Uit de analyse van het advies van ‘Amsterdam Rainproof‘ van 20 juni 2020 blijkt dat er in Oud West veel plaatsen zijn waar er kans is op schade of overlast door accumulerend water in de openbare ruimte. De Bellamybuurt, een deel van de Overtoom en Eerste Helmersstraat zijn gedefinieerd als een extreem urgent knelpunt en respectievelijk zeer urgente knelpunten (kans op schade aan vastgoed en ernstige verkeershinder).[3] Ook verzamelt zich veel water in de binnentuinen. Gezien de hoge mate van verharding (bebouwing), de hydrologische kenmerken (gemengd rioolstelsel en ***polderrioolstelsel***) alsmede ***lagergelegen polders*** is de gevoeligheid van deze delen van Oud West voor extreme neerslag goed verklaarbaar.

Een groene inrichting van binnentuinen in dichtbebouwde delen van de stad, zoals Oud West speelt bij accumulerend water een belangrijke rol. Momenteel zijn de bouwblokken in het stadsdeel al behoorlijk verdicht door de vele aan- en uitbouwen op het achtererf, dit komt niet ten goede aan een gezond woon- en leefklimaat in de delen in Oud West waar er sprake is van slechte ***waterberging*** en een ***vertraagde afvoer*** van water mede door verharding. Door het afwijken van de landelijke regeling voor het vergunningvrij bouwen in de (binnen)tuinen is het stadsdeel in staat om per situatie te bepalen welke bebouwing passend is en voorwaarden te stellen die negatieve gevolgen ter voorkoming van wateroverlast en eventuele risico’s voor de volksgezondheid zoveel mogelijk beperken. Door het beperken van vergunningvrij bouwen in (binnen)tuinen wordt een positieve bijdrage geleverd aan een gezond woon- en leefklimaat.

*Gezondheidsrisico’s overbelasting riool*

Oud-West is een van de dichtst bebouwde gebieden van Amsterdam en overbelasting van het rioleringsstelsel is hier een punt van zorg, o.a. vanwege gezondheidsrisico’s bij contact met vervuild water. Er zijn binnen Oud West een aantal ***dieper gelegen polders*** aanwezig (het noordelijke deel van het Vondelpark tot de Overtoom, deel van de Tweede Constantijn Huygensstraat en Eerste Helmersstraat en een deel van de Bellamybuurt).In het zuiden van het plangebied is er daarom polderriool aanwezig. Dit houdt in dat door de dieper gelegen polders het regenwater in deze gebieden met pompen wordt afgevoerd naar de hoger gelegen delen. In een stedelijke omgeving, leidt hevige regenval hierdoor sneller tot overbelasting van het rioleringsstelsel.

---

[2] Voor de inhoud van en toelichting op het wegnemen van de vergunningvrije bouwmogelijkheid wordt dan ook voor het plangebied, afgezien van de percelen van Rochdale, verwezen naar de plantoelichting van het bestemmingsplan Oud West 2018 en eerdere herzieningen.

[3] zie b_NL.IMRO.0363.E1503BPSTD-VG02_7.pdf (ruimtelijkeplannen.nl) en evt. Handleiding Rainproof Factsheets

In Oud West ligt een gemengd rioleringsstelsel. Dit betekent dat het regenwater vermengd met het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuivering. Als het harder regent dan het rioolgemaal aankan, vult het rioolstelsel zich. Uiteindelijk stroomt het regenwater vermengd met afvalwater via overstorten en bergbezinkbassins naar het oppervlaktewater, of komt op straat terecht en veroorzaakt daarmee een tijdelijke verslechtering van de waterkwaliteit.

**Verstening en waterberging**

***Waterberging*** is voor Amsterdam een steeds groter probleem omdat er meer verhard oppervlak komt en de piekbelastingen door stortbuien groter worden. ***Verstening*** maakt het plangebied Oud West hierdoor extra kwetsbaar voor de gevolgen van extreme regenbuien, droogte en hoge temperaturen. Want door ***verstening*** kan neerslag maar beperkt in de bodem infiltreren, wat tot droogte én wateroverlast kan leiden. Een groene inrichting kan hierbij helpen. Groen in de stad levert een essentiële bijdrage aan de gezondheid en het sociale welzijn van Amsterdammers. Door een gebied te vergroenen, zorg je ervoor dat het water juist vrij in de bodem kan infiltreren, bomen en planten water kunnen opnemen en het vervolgens verdampen of het grondwater ermee aanvullen. Daarnaast draagt groen niet alleen bij aan klimaatadaptatie, het versterkt ook de leefbaarheid en biodiversiteit. Deze algemene belangen zijn gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van bebouwing en verharding van de binnentuinen.

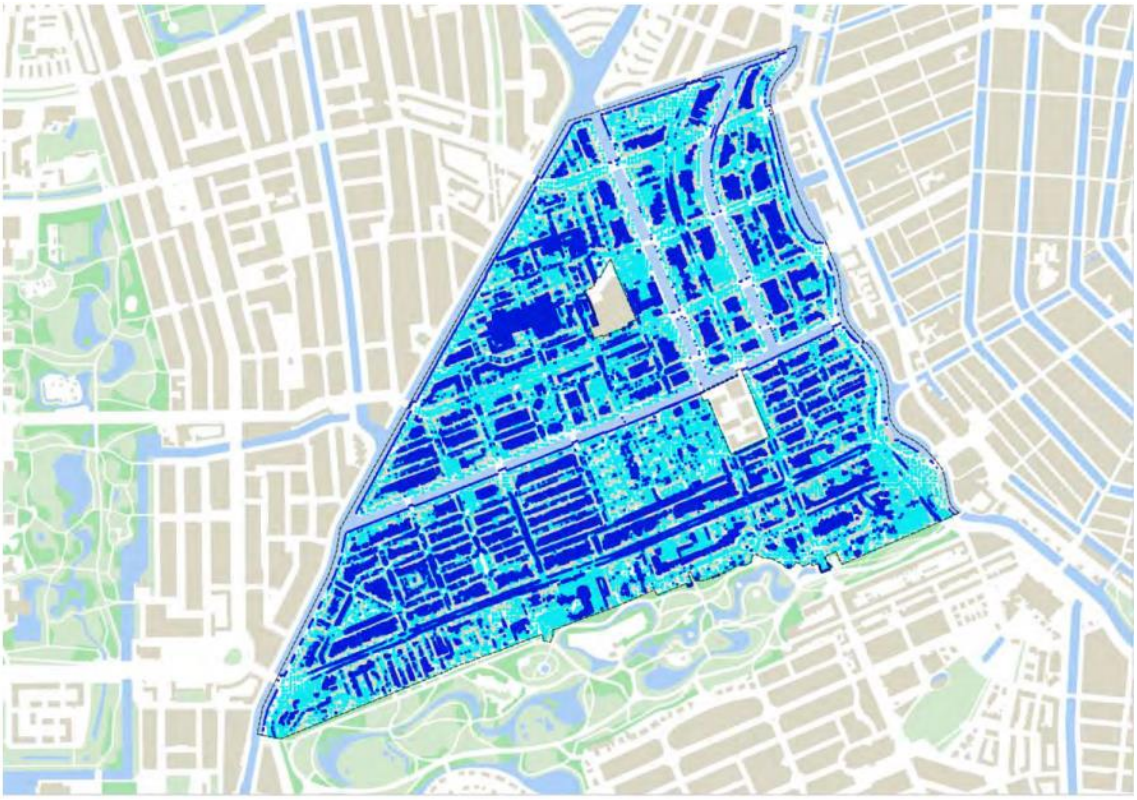
*Vertraagde afvoer*

Onder verwijzing naar het advies van ‘Amsterdam Rainproof‘ van 20 juni 2020 is gemotiveerd dat een goede waterhuishouding in de ***polderrioolgebieden*** van belang is ter voorkoming van wateroverlast en eventuele risico’s voor de volksgezondheid. Door het oppervlak te verharden, kan het regenwater niet meer in de grond zakken; het natuurlijke systeem van wateropvang is onderbroken. Verharding tezamen met het onderbreken van de wateropvang brengt bij hevige regenbuien risico’s met zich mee voor de gezondheid, zie hiervoor het advies van de GGD.[4]

Een beperking van de verharding (in de vorm van tegels of bijgebouwen) is voor die specifieke gebieden noodzakelijk voor de afvoer van hemel- en afvalwater. Onverharde grond vangt water op, houdt het vast en voert het langzaam af naar het grondwater, zodat het rioolstelsel niet wordt belast. Bomen en struiken verdampen veel water. Hoe dichter de bebouwing, hoe meer behoefte er is aan de waterbergende, luchtzuiverende en warmtedempende functies van het groen.

Het effect dat het accumulerend water heeft op de regenbestendigheid in Oud West maakt het van groot belang dat de binnentuinen niet verder verdichten. Onverharde tuinen zijn nodig om hevige regenval te kunnen verwerken. Dit verkleint het risico dat riolen overstromen en de daarmee gepaarde gezondheidsrisico’s. Uit de berekening van het onderzoek van Amsterdam Rainproof wordt de conclusie getrokken dat bij het aanhouden van een grenswaarde van 10 cm (aan waterdiepte) na een regenbui waarin 120 mm regen valt in 2 uur er sprake is van ***regenwateraccumulatie*** met kans op schade of overlast. De grenswaarde is vastgesteld op 10 cm, omdat het regenwater dan over de drempel van een pand kan stromen.

[4] Zie GGD Advies: Gezondheid en Welzijn - GGD Advies op bebouwing in binnentuinen




Van een onverhard oppervlak wordt gemiddeld 10 procent van de jaarlijkse neerslag via het riool afgevoerd – afhankelijk van de bodemsoort en met name bij hevige neerslag. De overige 90 procent infiltreert en verdampt[5]. Dit maakt het dat groen(stroken), straten en pleinen onmisbaar zijn om bij hevige buien water even op te kunnen slaan. In bouwblokken waar veel water accumuleert (met de grenswaarde van 10 cm of meer aan waterdiepte door accumulerend water), is het belangrijk om het vergunningsstelsel in te voeren.

Gezien de al slechte situatie in delen van Oud West ten aanzien van de gevoeligheid voor extreme neerslag en de verslechtering van deze situatie door de bijkomende verharding ten gevolge van uitbouwen en verharding is voor de bouwblokken waar er sprake is van 10 cm of meer aan waterdiepte (***regenwateraccumulatie***) gekozen om ten aanzien van de percelen van Rochdale gelegen in de Bellamybuurt en de Kinkerbuurt (voor één bouwblok) het vergunningsstelsel in te voeren.

De relevante datasets in de “bijlage: Vergelijking bouwblokken met behulp van data” geven een overzicht van de gebieden waar de locatie specifieke factor ‘***regenwateraccumulatie’*** (veel water accumuleert na een bui) geldt. Per bouwblok gelegen in de Bellamybuurt en de Kinkerbuurt (één bouwblok) ten aanzien van de percelen van Rochdale kan aan de hand van de kaart worden afgelezen waar het vergunningsstelsel wordt ingevoerd.

[5] Zie link in het GGD advies: https://waterenklimaat.nl/nl/onderzoekslijnen/klimaatbestendige-stad/kenniskrant-voor-een-klimaatbestendige-stad/natte-krant/hevige-buien-het-rioolstelsel-voorbij/

Bouwblokken waarbij het vergunningsstelsel is ingevoerd en bezit is van Rochdale in de Bellamybuurt en de Kinkerbuurt, AD21, AD22, AD24, AD28, AD29, AD30, AD31, AD32, AD33, AD42 en AD35



| Ruwe data factoren | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Code | 1. Afstand koelte | 2. Hitte-eiland | 3. Hitte-stress | 4. Regenwater | 5. Polderriool | 6. Cultuur-historische waarde | 7. Openbaar groen |
| AD01 | 0 | 100 | 98,9 | 23 | 0 | 1 | 23 |
| AD02 | 0 | 100 | 99,2 | 39,3 | 0 | 1 | 23 |
| AD04 | 7 | 100 | 99,5 | 62,1 | 0 | 1 | 26 |
| AD05 | 82 | 100 | 99,1 | 70,5 | 0 | 1 | 26 |
| AD06 | 0 | 100 | 99,2 | 63,9 | 0 | 1 | 26 |
| AD07 | 0 | 100 | 98,7 | 12,9 | 0 | 1 | 23 |
| AD08 | 0 | 100 | 95 | 5,8 | 80 | 1 | 23 |
| AD10 | 0 | 100 | 99,2 | 7,7 | 28,6 | 1 | 23 |
| AD11 | 25 | 100 | 99,4 | 18,8 | 0 | 1 | 23 |
| AD12 | 2 | 100 | 99,1 | 73,8 | 0 | 1 | 23 |
| AD13 | 86 | 100 | 99,1 | 84,3 | 0 | 1 | 23 |
| AD14 | 0 | 100 | 98,3 | 30,4 | 0 | 1 | 26 |
| AD15 | 1 | 100 | 99,1 | 78,7 | 0 | 1 | 26 |
| AD16 | 26 | 100 | 99,3 | 91,6 | 0 | 1 | 26 |
| AD17 | 75 | 100 | 99,1 | 83,6 | 0 | 1 | 26 |
| AD18 | 100 | 100 | 98,7 | 50,5 | 0 | 1 | 26 |
| AD19 | 100 | 100 | 99,4 | 76,3 | 0 | 1 | 26 |
| AD20 | 88 | 100 | 99,3 | 61,9 | 0 | 1 | 26 |
| AD21 | 6 | 100 | 99,3 | 20,9 | 37,5 | 1 | 23 |
| AD22 | 0 | 100 | 97,4 | 82,7 | 77,8 | 1 | 23 |
| AD23 | 0 | 100 | 98,9 | 78,9 | 100 | 1 | 23 |
| AD24 | 0 | 100 | 98,3 | 19,7 | 35,9 | 1 | 12 |
| AD25 | 0 | 100 | 97,4 | 18,9 | 0 | 1 | 12 |
| AD26 | 0 | 100 | 99,6 | 48,1 | 63,3 | 1 | 12 |
| AD27 | 0 | 100 | 99,2 | 63,2 | 86,5 | 1 | 12 |
| AD28 | 21 | 100 | 98,7 | 20,4 | 0 | 1 | 12 |
| AD29 | 0 | 100 | 99 | 78,5 | 0 | 1 | 12 |
| AD30 | 24 | 100 | 99,4 | 40,1 | 58,6 | 1 | 12 |
| AD31 | 26 | 100 | 99,5 | 64 | 68,1 | 1 | 12 |
| AD32 | 0 | 100 | 99,3 | 52,4 | 0 | 1 | 12 |
| AD33 | 1 | 100 | 99,5 | 68 | 0 | 1 | 12 |
| AD34 | 87 | 100 | 98,7 | 68,8 | 0 | 1 | 12 |
| AD35 | 69 | 100 | 96,3 | 80,3 | 33,3 | 1 | 12 |
| AD37 | 100 | 100 | 99,3 | 60,7 | 0 | 1 | 26 |
| AD38 | 100 | 100 | 99,4 | 73,2 | 0 | 1 | 26 |
| AD39 | 48 | 100 | 99,3 | 43,8 | 0 | 1 | 26 |
| AD40 | 18 | 100 | 99,5 | 69,8 | 0 | 1 | 26 |
| AD41 | 0 | 100 | 98,6 | 58 | 0 | 1 | 9 |
| AD42 | 0 | 100 | 99,6 | 41,7 | 0 | 1 | 9 |

## *Conclusie*

In het plangebied spelen meerdere belangen als het gaat om bebouwing van binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers op de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen zoals de zorg voor een goed woon- en leefklimaat. Door het beperken van vergunningvrij bouwen in (binnen)tuinen wordt een positieve bijdrage geleverd aan een gezond woon- en leefklimaat. Verdichting door de vele aan- en uitbouwen op het achtererf, komt niet ten goede aan een gezond woon- en leefklimaat in de delen in Oud West waar er sprake is van slechte ***waterberging*** en een ***vertraagde afvoer*** van water mede door verharding. Bij delen in Oud West zien we dat er in enkele bouwblokken een grote hoeveelheid water accumulerend. De oorzaak ligt vaak in de regenwaterproblematiek waar het gebied mee te kampen heeft door slechte ***waterberging*** en waterhuishouding in de

***polderrioolgebieden*** en bijkomende verharding. Om de negatieve gevolgen van wateroverlast en eventuele risico's voor de volksgezondheid zoveel mogelijk te beperken speelt bij de belangenafweging de locatie specifieke factor, ***regenwateraccumulatie*** bij de invoer van een vergunningenstelsel ten aanzien van de panden van Rochdale een belangrijke rol. Deze stelt het stadsdeel in staat om per situatie een goede belangenafweging uit te voeren.

De regenwaterproblematiek heeft er dan ook toe geleidt dat er voor de percelen van Rochdale gelegen in de Bellamybuurt en de Kinkerbuurt (voor één bouwblok), de dubbelbestemming Waarde-Landschap wordt toekend op de planverbeelding. Op de overige percelen van Rochdale in dit plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap op de planverbeelding niet toegekend wegens het ontbreken van de aanwezigheid van de factor '***regenwateraccumulatie'***.

Met de nadere motivering wordt voorzien in de door de Raad van State getroffen voorziening welke overigens alleen betrekking heeft op de gronden van Rochdale in dit plangebied. De toegepaste methodiek/systematiek van één geselecteerde locatie specifieke factor van de Waarde-Landschap gekoppeld aan de bestemming Tuin van de verschillende typen bouwblokken van Rochdale wordt niet toegekend aan de overige percelen in het plangebied met de dubbelbestemming Waarde- Landschap.

## 2.5 Toevoeging begripsbepalingen

Artikel 24.3 van het bestemmingsplan verbiedt om nieuwe verharding aan te brengen op gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Landschap". In afwijking hiervan is het mogelijk een omgevingsvergunning aan te vragen. Een omgevingsvergunning kan worden verleend als niet meer dan de helft van de achtertuin of achtererf wordt verhard, maar dan moet die verharding wel minimaal een waterbergend vermogen hebben van 60 mm / uur.

Verharding die al aanwezig is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, kan blijven liggen. Daarvoor hoeft niet alsnog een vergunning te worden aangevraagd. Ook niet als op dat moment meer dan helft van de tuin is verhard. In dat geval spreken we van bestaande verharding. En het vervangen van bijvoorbeeld een kapotte tegel of klinker kan ook gewoon plaatsvinden zonder vergunningplicht. We spreken dan van normaal onderhoud en beheer.

Voor de aanleg van nieuwe verharding dient wel een vergunning te worden aangevraagd. Nieuwe verharding is in ieder geval:

- verharding die wordt toegevoegd aan de bestaande verharding na het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (bijv. de uitbreiding van een terras of het maken van een nieuw terras);
- vervanging van bestaande verharding, waardoor de vorm, patronen maar ook materiaalgebruik wijzigt en wordt vervangen door verharding die in omvang groter, gelijk of kleiner is dan de bestaande verharding (bijv. vanwege nieuwe tuininrichting);
- het plaatsen van nieuwe verharding, waaronder begrepen bebouwing, boven bestaande verharding.

Het uitvoeren van werken aan bestaande verharding vindt hierdoor alleen plaats in het kader van normaal beheer en onderhoud. In alle andere gevallen zullen wijzigingen aan bestaande verharding direct plaatsvinden onder de definitie van nieuwe verharding en vergunningplichtig worden. Als voorbeeld:

- Verharding aanwezig op moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld 70% van de achteruin, is bestaande verharding. Het vervangen van een kapotte tegel door eenzelfde soort val onder de definitie van bestaande verharding en kan zonder vergunning worden voortgezet.
- Verharding aanwezig op moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld 70% van de achteruin, is bestaande verharding. Het verwijderen van 20% van de bestaande verharding tot een oppervlak van 50% wordt beschouwd als bestaande verharding.
- Verharding aanwezig op moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld 40% van de achtertuin, is bestaande verharding. Het verwijderen van deze verharding en terugbrengen in een ander patroon en/of vorm en/of materiaal valt onder definitie van nieuwe verharding en is vergunningplichtig.

- Verharding aanwezig op moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld 30% van de achtertuin, is bestaande verharding. Het toevoegen van verharding voor 20% tot een totale verharding van 50% is vergunningplichtig. Die 20% wordt beschouwd als nieuwe verharding.

Een vergunning kan worden verleend indien het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 mm per uur bedraagt en de verharding niet meer dan 50% van de tuin beslaat. Het maakt voor de berekening van het percentage verharding niet uit of voor waterpasserende of traditionele verharding gekozen wordt, noch doet de grootte van de voegen ertoe. De planregel heeft als doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. Ontharden zorgt voor minder wateroverlast, een koelere stad en grotere biodiversiteit.

We maken in het bestemmingsplan onderscheid tussen verharde oppervlakten en onverharde oppervlakten. Onverharde oppervlakten zijn gronden waarop geen materialen zijn toegepast die de bodem op zodanige mate bedekken dat zij de infiltratie van regenwater in de grond verhinderen. Denk aan de volgende vormen van bodembedekkingen: bomen, planten, gras, houtsnippers, grind, zand, aarde. Planten kunnen eenvoudig groeien op onverharde oppervlakten. Wanneer een stuk onverharde grond langere tijd ongebruikt is, gaan er vanzelf planten op groeien. Dit is alleen te voorkomen door intensieve grondbewerking of intensief berijden. Verharde oppervlakten zijn gronden waarop materialen zijn toegepast die ervoor zorgen dat regenwater moeilijk of onmogelijk in de bodem kan infiltreren. Denk aan de volgende vormen van bodembedekkingen: beton, tegels, klinkers, vlonders.

## 2.6 Herziening bepaling parkeernormen auto, fiets en scooter

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen. Het artikel noemt uitdrukkelijk in welke beleidsdocumenten de parkeernormen zijn te vinden. Als deze beleidsdocumenten gedurende de planperiode van het bestemmingsplan worden herzien, dient de herziene versie te bepalen of er sprake is van strijdig gebruik.

**Bijlagen bij toelichting**

**Bijlage 1 Advies GGD**
**Bijlage 2 Advies Rainproof**
**Bijlage 3 Vergelijking Bouwblokken**
**Bijlage 4 Nota van Beantwoording Zienswijzen**