Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.21.010682.001 t/m 004

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door de heer W.J. de Ruiter e.a. gericht tegen het besluit van 31 maart 2021 voor het transformeren van de KPN centrale met bijbehorend terrein naar 20 vrijesectorwoningen.

Aan burgemeester en wethouders,

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren van 5.1,2,e en 5.1,2,e namens 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Aan 5.1,2,e een proceskostenvergoeding toe te kennen van 534 euro.
- De bezwaren van 5.1,2,e ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
- De bezwaren van DAS-rechtsbijstand namens G. 5.1,2,e ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het verzoek om een vergoeding van de proceskosten van de DAS Rechtsbijstand af te wijzen;
- Het besluit van 31 maart 2021 in stand te laten onder wijziging van de tekeningen T02, T06 en T 16.

Dit betekent dat op 31 maart 2021 deels onterecht een omgevingsvergunning is verleend voor het transformeren van de KPN centrale, omdat het realiseren van een pergola en een fietsenstelling in de onderdoorgang ter hoogte van de locatie Lodewijk Boisotstraat 12 en 14 deel uit maakte van het project. Het project is in bezwaar aangepast en deze onderdelen zijn in overleg met bezwaarmakers uit de omgevingsvergunning gehaald. Het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het transformeren van de KPN centrale met bijbehorend terrein naar 20 vrijesectorwoningenkan daarom met gewijzigde tekeningen in stand blijven.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 9 september 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van de KPN-telefooncentrale naar 20 woningen. Op 31 maart 2021 is de omgevingsvergunning verleend voor het transformeren van de KPN centrale (gemeentelijk monument nr. 200721) met bijbehorend terrein naar 20 vrijesector woningen met buitenruimte, waarbij de kozijnen in de gevels worden vernieuwd, intern wordt verbouwd, een insteekverdieping wordt toegevoegd, een dakterras op de eerste en tweede verdieping (app.06 en app.07) wordt gerealiseerd, daklichten (28 stuks) worden aangebracht, het gebouw van een groen dak wordt voorzien, de bouw van een pergola en het slopen van verschillende onderdelen van het gebouw volgens de slooptekening (T14), gelegen op het omsloten binnenterrein van het bouwblok Filips van Almondestraat-Witte de Withstraat-Lodewijk Boisotstraat-Admiralengracht (huidig adres Filips van Almondestraat 15 en Lodewijk Boisotstraat 12A) op de (nieuwe) adressen Filips van Almondestraat 15A t/m 15X (uitgezonderd 15I.J.O.Q) en Filips van Almondestraat 17A te Amsterdam.

Tegen deze vergunning hebben de 5.1,2,e de DAS Rechtsbijstand namens G. 5.1,2,e (pro - forma), 5.1,2,e en 5.1,2,e namens 5.1,2,e ieder een bezwaarschrift ingediend. Onlangs hebben 5.1,2,e hun woning verkocht aan de heer 5.1,2,e en mevrouw 5.1,2,e Zij zijn nu bezwaarden geworden in deze procedure. Het pro-forma bezwaarschift is op 22 juni 2022 aangevuld.
N.a.v. de ingediende bezwaren heeft de aanvrager de plannen aangepast in die zin dat de pergola en de fietsstalling in de onderdoorgang zijn komen te vervallen.
Deze informatie was voor de cliënten van 5.1,2,e en de heer 5.1,2,e aanleiding om te laten weten dat tegemoetgekomen is aan hun bezwaren. Zij hebben om die reden niet deelgenomen aan de hoorzitting welke op 27 januari 2022 heeft plaatsgevonden via MS-Teams.
Voorafgaand aan de hoorzitting is een verweerschrift van het college naar alle partijen gestuurd.

3 Ontvankelijkheid

De omgevingsvergunning is verleend en verzonden op 31 maart 2021. De bezwaren zijn tijdig ingediend. De woningen van bezwaarden liggen vlak bij de locatie van de verleende omgevingsvergunning. De bezwaren kunnen inhoudelijk behandeld worden.

4 Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Het vooroverleg en participatietraject is niet zorgvuldig doorlopen;
- Er zijn geen bijzondere omstandigheden om af te wijken van het beleid dat uitgaat van behoud van de huidige bestemming. De leegstand is niet voldoende, er is niet gekeken naar functies die wel binnen het bestemmingsplan passen;
- Er is niet aangegeven waarom het geluidsonderzoek uit 2017 nog actueel is;
- Hoe wordt het bronvermogen van de gebouwgebonden installaties beperkt?
- Het is niet duidelijk of de warmtepompen van kappen worden voorzien;

- Zaken rond gedrag, o.a. stemgeluid en muziek zijn niet geregeld. Er had meer onderzoek gedaan moeten worden naar de akoestische situatie, die voor Amsterdam uniek is, op deze wijze kan het niet;
- Het klankkasteffect en het lawaai van het bouwproces is niet meegewogen;
- Het binnenterrein maakt handhaving en controles gecompliceerd;
- De invulling en het gebruik van de tuinen, zonder nadere waarborgen, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening;
- De vraag is of er aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan;
- Het plan geeft risico's voor de waterhuishouding. De tuin wordt ontworpen door de VvE maar er zijn geen garanties dat toename van verharding is uitgesloten. De huidige tuin heeft een sponswerking en die moet gegarandeerd blijven;
- De afstand tot de woning van nr. 14 is vanaf de terrassen is maximaal 8 meter, en dus geen 22 meter;
- Het gebruik van de terrassen, met name van de appartementen 3 en 4 zullen geluidsoverlast veroorzaken in de aan de achterzijde gelegen slaapkamer;
- Er zal een intensivering van het gebruik van de onderdoorgang plaatsvinden, dat is in strijd met het recht van overpad en dus is er sprake van een privaatrechtelijke belemmering.

5 Hoorzitting

Op 27 januari 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-Teams.
Aan deze hoorzitting hebben de volgende personen deelgenomen:

- 5.1.2,e vergezeld van 5.1.2,e de heer 5.1.2,e bijgestaan door de heer 5.1.2,e van DAS Rechtsbijstand (bezwaarden);
- De heer 5.1.2,e en de heer 5.1.2,e (vergunninghouders);
- De heer 5.1.2,e (medewerker VTH, namens het college).

Aan het begin van de hoorzitting wordt de planaanpassing besproken. Die houdt in dat de pergola vervalt, evenals de fietsenstalling in de onderdoorgang. De onderdoorgang zal ook niet gebruikt worden door toekomstige bewoners om de woningen te bereiken.
Deze aanpassing maakt dat een tweetal bezwaarden niet deelnemen aan de hoorzitting omdat aan hun bezwaren tegemoetgekomen is. Dat geldt gedeeltelijk ook voor de heer de Ruijter. Hij is blij met de planaanpassing maar zijn bezwaren tegen de te verwachten geluidsoverlast vanwege het gebruik door bewoners van de terrasvlonders in de tuin zijn niet weggenomen. Hij geeft aan dat in het verweer van de gemeente wordt verwezen naar functies binnen het huidige bestemmingsplan die passend zijn, zoals een school of en kinderdagverblijf, maar dat die na 6 uur dicht zijn en dus geen overlast in de avond geven. Er is nu al overlast van het bestaande woonblok.

Door de 5.1.2,e wordt aangegeven dat de participatie niet goed verlopen is. Er was een kleine club van 4 mensen. Zijn cliënt is niet akkoord, er is dus geen draagvlak voor dit plan. Het blijft onduidelijk waarom er geen functie gerealiseerd kan worden die wel binnen het bestemmingsplan past. 20 vrijesectorwoningen past ook niet in de verdeling 40/40/20. Er is vrees voor geluidsoverlast in de buitenruimte. Daar zijn geen gedragsregels voor openomen en dit aspect is

wel degelijk ruimtelijk relevant. Er is nu al een probleem met de wateroverlast. Er is verzuimd om ten aanzien van deze onderwerpen nadere voorschriften in de vergunning op te nemen. De heer 5.1,2,e laat een presentatie zien over de in zijn optiek mislukte participatie, waarin het initiatief vooral vanuit GPS is gekomen en niet vanuit de gemeente. Hij geeft aan dat het zijn voorkeur heeft om te kiezen voor een aquariumgebouw zonder tuingebruik. Verder geeft de heer 5.1,2,e aan dat de planschade op hem wordt afgewenteld. Het gebruik van de onderdoorgang is onduidelijk en er is een risico op verstening in de tuin.

Uw vertegenwoordiger geeft in aanvulling op het verweerschrift aan dat er een weloverwogen keuze is gemaakt voor het woonbelang. Dit is een unieke situatie waar zorgvuldig over is nagedacht. De woonfunctie is zeer goed inpasbaar. Het geluid voldoet aan de geluidseisen. Het stemgeluid van toekomstige bewoners is gedrag., Weliswaar wijzigt de functie, maar dat is zeker niet onacceptabel. Het beleid ten aanzien van behoud van bedrijvigheid ziet op kleinschalige bedrijvigheid, daar is hier geen sprake van.

De vergunninghouders geven aan dat er vele jaren overleg met de buurt heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de aanvraag van dit plan. Er zijn zeker 35 varianten opgesteld en er zijn 3 tot 4 contactmomenten geweest met de buurt. Er heeft dus voldoende participatie plaatsgevonden. De tuin wordt ingericht met een groene wand die als geluidsbuffer zal dienen. Alle tegels worden verwijderd uit de huidige buitenruimte. Er zit een concept tuinontwerp bij de vergunningstukken. In de volgende fase zal dit nader uitgewerkt worden. De vlonders liggen alleen tegen de eigen woning aan.

De huidige werkzaamheden die in opdracht van KPN worden uitgevoerd worden besproken. Vanaf heel vroeg in de ochtend starten de werkzaamheden die veel geluidsoverlast veroorzaken. De werklui komen via de onderdoorgang.
Door vergunninghouders wordt aangegeven dat ze dit zowel onder de aandacht van KPN als van het stadsdeel hebben gebracht en dat ze verwachten dat er in ieder geval binnen de toegestane werktijden wordt gewerkt.

Van de hoorzitting is een geluidopname gemaakt die op verzoek wordt toegestuurd.

6 **Toetsingskader**

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7 **Overwegingen**

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen ten aanzien van de verschillende aspecten als volgt.

Bestemmingsplan
Het bouwplan ziet o.a. op het transformeren van de KPN centrale naar 20 vrijesectorwoningen met buitenruimte, een dakterras op de eerste en tweede verdieping, 28 daglichten en een groen

dak. De pergola en de fietsenstalling in de onderdoorgang laten wij buiten beschouwing nu dit geen onderdeel meer is van de aanvraag.
U heeft in het besluit toepassing gegeven aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid in het Bor vanwege het feit dat wonen niet is toegestaan in het gebouw, de tuin niet gebruikt mag worden ten behoeve van wonen en de dakterrassen de maximale toegestane bouwhoogte overschrijden.

De vraag die nu voorligt is of er terecht toepassing is gegeven aan artikel 4 van bijlage II van het Bor en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de belangen van de omwonenden voldoende zijn afgewogen.
U verwijst in uw besluit naar de Ruimtelijke Onderbouwing die bij de aanvraag is ingediend, welke integraal onderdeel uitmaakt van het bestreden besluit.
Vervolgens worden in het bestreden besluit nog diverse aspecten van de aanvraag uitgelicht en toegelicht. Hieronder worden enkele aspecten besproken voor zover daar ook de bezwaren op zien.

Participatie en inspraak
Wij hebben kennisgenomen van de uitgebreide toelichting over dit onderwerp in de Ruimtelijke onderbouwing. Tijdens de hoorzitting is door een bezwaarde, middels een presentatie, aangegeven dat de participatie mislukt is.
Wij merken hierover op dat voldoende participatie niet tot resultaat hoeft te hebben dat iedereen het eens is met het uiteindelijke resultaat. Wij constateren dat in onze optiek de participatie en inspraak voldoende is geweest, dit onder meer vanwege het feit dat er diverse, aan de wensen van de omwonenden, aangepaste plannen de revue zijn gepasseerd. Daarbij is het aantal bezwaren van omwonenden in relatie tot de omvang van het project zeer gering. De grond treft geen doel.

Afwijken beleid behoud bedrijfsruimten en 40/40/20 beleid
Er worden in dit plan uitsluitend vrijesectorwoningen gerealiseerd. Uitgangspunt bij woningontwikkeling is een verdeling va 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector. U heeft een besluit genomen om af te wijken van dit uitgangspunt. Wij kunnen ons, gelet op de hiervoor aangegeven motivatie, daarin vinden.

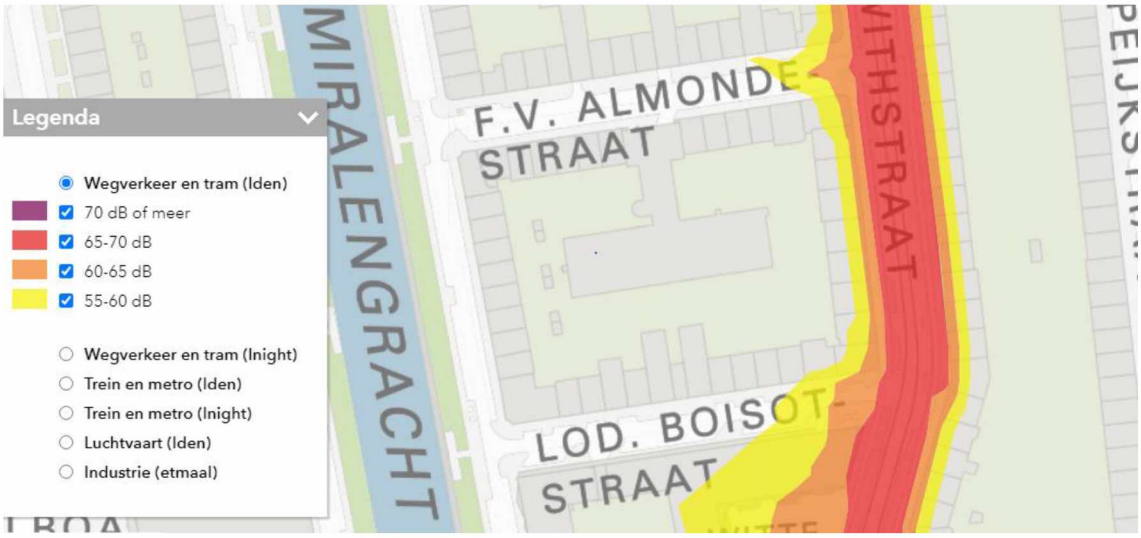
Ten aanzien van de omzetting van de functie bedrijfsruimten naar wonen heeft uw vertegenwoordiger aangegeven dat behoud van niet-woonfuncties een algemeen beleidsuitgangspunt is om lokale economie vast te houden. Dit beleid tot behoud van dergelijke niet-woonfuncties is meer gericht op kleinschalige bedrijvigheid (onder de 500 m^2). Dat is hier niet het geval. Daarbij wordt aangegeven dat er gemotiveerd van afgeweken kan worden. Daar kunnen wij ons in vinden.

Over het bezwaar waarbij men zich afvraagt in hoeverre gezocht is naar functies die passend zijn binnen 'Gemengd -5' hebben wij geen oordeel nu wij als bezwarencommissie alleen kunnen adviseren over de aanvraag zoals die is ingediend. U dient te tevens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project, zoals daarvoor vergunning is aangevraagd (zie bijvoorbeeld de uitspraak ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2830).

Indien een project op zichzelf voor u aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking aan een project nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Er zijn onvoldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat de bezwaarmaker aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van een dergelijk alternatief. De enkele stelling dat deze alternatieven mogelijk zouden zijn, welk standpunt door de vergunninghouder wordt bestreden, is onvoldoende voor een dergelijk oordeel.

Geluid
Er worden in de bezwaren diverse geluidaspecten genoemd. Dit betreft de houdbaarheidsdatum van het geluidonderzoek, geluid van warmtepompen en gebouw gerelateerde installaties, stem- en muziekgeluid en bouwgeluid.

Door uw vertegenwoordiger is aangegeven dat het bouwplan (voor alle milieuaspecten) voorgelegd is aan de Omgevingsdienst en akkoord is bevonden.
Verder is voor het geluidsonderzoek van belang dat de woningen zich op een binnenterrein bevinden. Uit onderstaande geluidkaart blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt gehaald.



In het bouwplan zijn geen warmtepompen opgenomen. Dit punt kan dus verder onbesproken blijven.

Wij begrijpen dat met name het stem- en muziekgeluid voor ongerustheid bij bezwaarden kunnen zorgen. Dit type geluid is immers grotendeels afhankelijk van het gedrag van de toekomstige bewoners.

Over het aspect stemgeluid heeft uw vertegenwoordiger aangegeven dat bij normaal gebruik en ook nog bij gebruik door luidsprekende personen van de buitenruimten de richtwaarden niet worden overschreden. Alleen bij schreeuwende personen zal dit het geval zijn. Dit is echter niet te ondervangen anders dan met gedragsmaatregelen. Dit zal in het huisreglement worden opgenomen. In Amsterdam is het echter een normaal verschijnsel dat mensen dicht op elkaar wonen en deze situatie vormt in dit opzicht geen uitzondering.

Ook bij muziekgeluid geldt dat het met name om gedrag gaat. Er wordt dan ook in het huisreglement opgenomen dat geen herrie mag worden veroorzaakt voor de omgeving. Zoals gezegd is een dergelijk binnenterrein een veelvoorkomende situatie in Amsterdam. Bovendien kan deze overlast ook reeds veroorzaakt worden door de huidige omwonenden.

Voor wat betreft de klankkast geeft u aan dat meer onderzoek niet nodig is. De afstanden van de (hoofd)gebouwen tot elkaar zijn niet wezenlijk anders dan een normaal Amsterdams straatprofiel. Het betreft dus voor Amsterdamse begrippen geen enorm uitzonderlijke situatie.

Voor geluidsoverlast van de bouw zijn de gebruikelijke voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning. Daar dient de vergunninghouder zich aan te houden. Het betreft bovendien een tijdelijke situatie en hoort nu eenmaal bij een ontwikkeling en wonen in een stad.

Wij kunnen ons vinden in hetgeen aangegeven is in de Ruimtelijke onderbouwing, het besluit en het namens u ingediende verweer.

Onjuiste informatie ten aanzien van afstand bouwplan tot woning nr. 12
Bezwaarde geeft aan dat de afstand tot de woning van nr. 14 vanaf de terrassen maximaal 8 meter is en dus geen 22 meter. De terrassen zitten dus veel dichter op zijn slaapkamer dan 22 meter hetgeen tot geluidsoverlast kan leiden.
Wij constateren dat dit juist is. Wij hebben de afstand gemeten en vastgesteld dat de afstand tussen de beide gebouwen 13 meter is.

U geeft aan dat een dergelijke afstand van een buitenruimte tot een woning niet ongebruikelijk is. Er zitten in Amsterdam doorgaans buitenruimten in de buurt van woningen. Als voorbeeld: de tuin van nr. 10 grenst ook direct aan de woning van nr. 12. Tevens geeft u aan dat het binnenterrein ook, bij recht, andere functies toelaat die meer overlast zouden kunnen veroorzaken (kinderdagverblijf, school, etc.).
Door bezwaarde is aangegeven tijdens de hoorzitting dat een school en een kinderdagverblijf in de avond gesloten zijn.
Dat is inderdaad juist voor wat betreft deze 2 functies. Echter binnen de huidige bestemming 'Gemengd -5' zijn ook functies mogelijk die in de avond door gebruik van de huidige buitenruimten voor geluid kunnen zorgen. Wij kunnen ons vinden in hetgeen hierover is aangegeven en vinden dat deze grond geen doel treft.

Brandveiligheid
Het bouwplan is beoordeeld door de Brandweer en getoetst aan de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Het project is akkoord bevonden.
Door bezwaarde is niet is onderbouwt op welke punten de aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit maar wordt gesteld dat de omgeving (hoge omringende gebouwen en de beperkte bereikbaarheid) beoordeeld hadden moeten worden.
Wij kunnen ons vinden in hetgeen u hierover naar voren brengt, namelijk dat voor de omliggende woningen de situatie niet verandert, hetgeen ook geldt voor de bereikbaarheid van de nood- en huldiensten.

Waterhuishouding
Zowel in de Ruimtelijke Onderbouwing als in uw verweer wordt aangegeven dat de situatie qua waterhuishouding er juist op vooruit gaat omdat veel bestaande verharding zal verdwijnen en er sprake is van vergroening en terrassen op vlonders van een beperkte omvang. Het bestemmingsplan kent geen aanlegvergunningstelsel, zodat het tegengaan van verharding in de huidige situatie ook niet mogelijk is.
Wij stellen vast dat door het ontbreken van een aanlegvergunningenstelsel in het bestemmingsplan er nu geen enkele mogelijkheid is om te sturen op de mate van verharding. Gelet op de ingediende plannen kan de situatie alleen maar beter worden, niet alleen qua verharding maar ook omdat de toekomstige woonbebouwing aangesloten wordt op een gescheiden rioolstelsel.

Handhaving binnenterrein
Er wordt in het bezwaar aangegeven dat het handhaven van het gedrag van mensen die aanwezig zijn op binnenterrein gecompliceerd is. Afgezien van het feit dat dit bezwaar niet is onderbouwd, speelt dit bij het verlenen van de vergunning geen rol.

U heeft gemotiveerd aangegeven waarom toepassing is gegeven aan artikel 4, lid 3, 4 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) waarmee het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wabo).

Wij concluderen dat het gaat om een ingreep die met name ziet op de wijziging van het gebruik, daarbij achten wij de ruimtelijke uitstraling niet als zeer ingrijpend.
Wij vinden dat In het besluit voldoende is gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

8 Conclusie en advies

Wij adviseren u om de bezwaren ontvankelijk, deels ongegrond, en voor wat betreft de fietsenstalling in de onderdoorgang en de pergola deel gegrond te verklaren, en het besluit van 31 maart 2021 in stand te laten waarbij de tekeningen T02, T06 en T 16 worden gewijzigd.

Amsterdam, 21 maart 2022.

5.1,2,e

5.1,2,e

secretaris

Bijlage 1 Wet- en regelgeving

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de categorieën I, II en III van de Staat van inrichtingen;
b. kantoren;
c. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca;
d. galeriën;

alsmede:

e. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
f. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" tevens voor voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
g. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" tevens voor horeca van categorie 2 uitsluitend zijnde zalenaccomodatie inclusief vergader- en congresfaciliteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 met bijbehorend terras;
i. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 met bijbehorend terras;
j. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5" tevens voor horeca van categorie 5;

met bijbehorende:

k. tuinen en erven;
l. groenvoorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen;
o. verblijfsgebied;
p. nutsvoorzieningen;
q. afvalinzamelingssystemen;
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. bergingen en andere nevenruimten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;

d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
    1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
    2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen, op voorwaarde dat:
        - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter of een daaraan gelijkwaardige voorziening, en;
        - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde _

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels _

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

8.3.1 Kinderopvangvoorzieningen _

a. Ten aanzien van de op grond van 8.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging;
b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

8.3.2 Vestigingsgrootte _

Ten aanzien van de in lid 8.1 toegestane functies gelden de volgende maxima:
a. Chasséstraat 62-64:
    1. voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
    2. voor horeca van categorie 5 geldt een maximum aantal kamers van 45;
    3. voor maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 3.500 m²;
b. Postjesweg 1:

1. voor horeca van categorie 3 geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 800 m²;
2. voor horeca van categorie 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 800 m²;

c. Alle bestemmingsvlakken Gemengd - 5:
   1. kantoor: maximaal 500 m² bruto vloeroppervlakte per vestiging;
   2. bedrijf: maximaal 300 m² bruto vloeroppervlakte per vestiging.
   3. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 1.000 m² bvo;
   4. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m² bvo.

d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk _

8.4.1 Vergunningvereiste _

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

8.4.2 Uitzondering vergunningvereiste _

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

8.4.3 Criteria voor vergunningverlening _

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

Artikel 14 Tuin _

14.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels _

14.2.1 Algemeen _

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

14.2.2 Gebouwen _

Voor het bouwen van gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht kunnen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn grotere of hogere bijbehorende bouwwerken dan bedoeld onder a toegestaan indien deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
c. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
    1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels.

14.2.3 Dakterrassen _

Het dak van de bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 14.2.2 mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
c. voor de gebouwen als bedoeld in lid 14.2.2 onder b geldt
d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
e. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
f. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
g. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde _

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte: 1 meter