Gemeente Amsterdam

Bewerkt:
10 april 2025

Nota van Wijzigingen BP

Bestemmingsplan
Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Ambtshalve wijzigingen 4
2.1 Toelichting van het bestemmingsplan 4
2.2 Regels van het bestemmingsplan 4
2.3 Verbeelding van het bestemmingsplan 10

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel heeft met ingang van 29 december 2022 tot en met 08 februari 2023,voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking van regels en correctie van enkele omissies. Voorliggende notitie betreft de ambtshalve wijzigingen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor aanpassingen als gevolg van zienswijzen verwezen wordt naar de Nota Beantwoording zienswijzen.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Toelichting van het bestemmingsplan

Ambtshalve kent de toelichting wijzigingen ten opzichte van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat voor zienswijze ter inzage heeft gelegen. Dit betreft actualisatie van de toelichting van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. Paragraaf 1.2: actualiseren beschrijving situatie wettelijk kader;
2. Paragraaf 1.4: actualisatie van de beschrijving van de geldende plannen;
3. Paragraaf 2.1.3: actualisatie van de beschrijving van het Drenthgebouw op de Drenthkavel;
4. Paragraaf 2.2.3: actualisatie van de beschrijving "Nadere uitwerking van voorkeursscenario - Nadere concretisering Ruimtelijke kader - Bouwenvelop Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3" naar aanleiding van de actualisatie van de bouwenveloppen die als bijlagen worden bijgevoegd.
5. Paragraaf 3.3: actualisatie beschrijving provinciaal beleid;
6. Paragraaf 3.5: actualisatie beschrijving gemeentelijke beleid;
7. Paragraaf 4.4.2: actualisatie berekening;
8. Paragraaf 5.4.1: actualisatie beschrijving gemeentelijk beleid;
9. Paragraaf 5.4.2: actualisatie beoordeling gebiedsbescherming;
10. Paragraaf 6.2: actualisatie beschrijving 'Ontwikkeling versus beheer';
11. Paragraaf 6.3: afstemmen op de aanpassingen in de regels.
12. Paragraaf 8.3: actualisatie beschrijving resultaat ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen met verwijzing naar de Nota van Beantwoording zienswijzen die als bijlage wordt toegevoegd.

2.2 Regels van het bestemmingsplan

1. De wijze waarop bepaald is wat niet wordt meegerekend in gebruiksregels waarin bruto vloeroppervlak een onderdeel is, juridisch technisch verbeteren door:
    a. Artikel 1.24 schrappen en als gevolg daarvan vernummeren van de daaropvolgende leden van artikel 1.
    b. Artikel 2.7 vervangen door: *'De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, tenzij in de regels anders is bepaald'*.
    c. Artikel 3.4.5 onder a vervangen door: '*de omvang van de in lid 3.1 onder a genoemde functie in het gebouw in totaal niet meer is dan 6.000 m2 bvo, met dien verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van het gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen bergruimte bij wonen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen*'.
    d. Artikel 3.4.5 onder b vervangen door: '*de omvang van de in lid 3.1 onder b tot en met f genoemde functies in het gebouw in totaal niet meer is dan 2.700 m2 bvo, met dien*

verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van het gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen'.

e. Artikel 4.4.1 onder b vervangen door: '*de omvang in totaal niet meer is dan 11.000 m2 bvo van alle gebouwen op de gronden met de bestemming Wonen tezamen, met dien verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van een gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen bergruimte bij wonen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen*'.

2. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bouwenvelop, worden bepalingen toegevoegd over margestroken door:
   a. Het begrip Margestrook toevoegen aan de begripsbepalingen van artikel 1: '*Een uitgeefbare strook grond die de overgang vormt tussen de gevel van een gebouw en de weg en/of het trottoir'*.
   b. Artikel 3 onder n vervangen door: *'margestroken, met dien verstande dat de gronden grenzend aan een woning tot maximaal 1,5 meter gemeten ten opzichte van de gevellijn, mogen worden gebruikt als margestrook voor de aangrenzende woning en met dien verstande dat margestroken van woningen uitsluitend zijn toegestaan aan de zuidzijde van het gebouw op het zuiden georiënteerde gevel van een gebouw die in of nabij de op verbeelding weergegeven meest zuidelijke bouwvlakgrens wordt gebouwd*'.
   c. Artikel 3.2.2 onder b vervangen door: '*de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m*'.
   d. Artikel 4 onder i vervangen door: '*margestroken, met dien verstande dat margestroken alleen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1. een margestrook mag niet meer zijn dan maximaal 1,5 meter gemeten ten opzichte van de gevel voor de aangrenzende woning en; 2. in afwijking van 1 mag een margestrook aan de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak van de bestemming Wonen, niet meer zijn dan 1,0 meter gemeten ten opzichte van de gevel*'.
   e. Artikel 4.2.2 onder b vervangen door: '*de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m*'.
3. In aansluiting op de geluidmaatregelen en overwegingen van het akoestisch onderzoek en de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bouwenvelop, de bouwregels wijzigen door:
   a. Artikel 3.2.1 onder a sub 1 vervangen door: '*voorbij de gevellijn van het gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten*'.
   b. Artikel 3.2.1 onder a sub 2 vervangen door: '*een uitkraging aan een gebouw anders dan een balkon of uitstekende verglaasde buitenruimte*'.
   c. Artikel 3.2.1 onder a als sub 3 toevoegen: '*geluidlamellen*'.
   d. Artikel 3.2.1 onder b aanhef vervangen door: '*voor de voorbij de gevellijn van een gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten geldt de volgende maximale horizontale diepte voor het uitstekende deel van het balkon en het uitstekende deel van de verglaasde buitenruimte, gemeten ten opzichte van de gevel van het gebouw*'.
   e. Artikel 3.2.1 onder b sub 1 vervangen door: '*eerste en tweede bouwlaag: maximaal 0,5 meter*'.

f. Artikel 3.2.1 onder b sub 3 vervangen door: '*in afwijking van 2 geldt voor de derde bouwlaag en hoger van de zuidgevel van een gebouw een maximale horizontale diepte van 1,5 meter*'.
g. Artikel 3.2.1 onder c aanhef vervangen door: '*een uitkraging anders dan een balkon of uitstekende verglaasde buitenruimte is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen*'.
h. Artikel 3.2.1 onder c sub 2 vervangen door: '*uitsluitend toegestaan op de derde bouwlaag en hoger*'.
i. Artikel 3.2.1 onder c sub 5 vervangen door: '*aan de uitkraging zijn geen balkons en verglaasde buitenruimten toegestaan*'.
j. Mede naar aanleiding van zienswijze, artikel 3.2.3 onder a vervangen door: '*het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan wanneer geluidgevoelige ruimten bij het bouwen zijn voorzien van een dove gevel*'.
k. Mede naar aanleiding van zienswijze, artikel 3.2.3 onder b aanhef vervangen door: '*in afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen ook toegestaan indien woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting vanwege een inrichting, op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot ten hoogste de onder a bedoelde volgende grenswaarden:*'.
l. Artikel 3.2.3 onder b als sub 1 aanvullen met: '*de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde: 50 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 40 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur'* .
m. Artikel 3.2.3 onder b als sub 2 aanvullen met: '*de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde: 70 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 65 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 65 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur*'.
n. Mede naar aanleiding van een zienswijze, aan artikel 3.2.3 als c invoegen: '*aanvullend aan a en aanvullend aan b gelden de volgende grenswaarden binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woonruimten en andere geluidgevoelig gebouwen: 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde: 35 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 30 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 25 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur; 2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde: 55 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 45 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.*'
o. Artikel 3.2.3 onder c vernummeren tot d en vervangen door: '*het bepaalde onder b en c is, voor zover het de genoemde grenswaarden betreft, niet van toepassing indien voor de betreffende inrichting maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn waarin een hogere geluidbelasting wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat: uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te openen delen in de betreffende gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld voor de gevel*'.
p. Artikel 3.2.3 onder d vernummeren tot e en vervangen door: '*Woonruimten met een dove gevel of met een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel zoals bedoeld onder b moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde*'.
q. Artikel 3.3.1:

1. aanhef vernummer tot a en de verwijzing daarin aanpassen naar '*f*'.
2. als sub b toevoegen*: 'het bepaalde in lid 3.2.3 onder a en b voor het bouwen van woningen zonder dove gevel of vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel terugbrengt*.'

r. Artikel 3.3.2:
   1. aanhef vernummer tot a en de verwijzing daarin aanpassen naar '*lid 3.3.1 onder a'*.
   2. als sub b toevoegen: '*De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder b kan slechts worden verleend als er geen inrichtingen binnen een afstand van 100 meter van woningen zijn met een geluidbelasting op de gevel van de betreffende woningen die hoger is dan de grenswaarden van lid 3.2.3 onder b en c, dan wel als voor inrichtingen binnen deze afstand, met maatwerkvoorschriften is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoger mag zijn dan de waarden van lid 3.2.3 onder b en c en aangetoond is dat voldaan wordt aan die waarden in het maatwerkvoorschrift'*.

s. Artikel 4.2.1 onder a sub 1 vervangen door: '*voorbij de gevellijn van het gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten*'.
t. Artikel 4.2.1 onder a als sub 2 toevoegen: '*geluidschermen en geluidlamellen*'.
u. Artikel 4.2.1 onder b aanhef vervangen door: '*voor de voorbij de gevellijn van een gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten geldt de volgende maximale horizontale diepte voor het uitstekende deel van het balkon en verglaasde buitenruimte, gemeten ten opzichte van de gevel van het gebouw*'.
v. Artikel 4.2.1 onder b sub 1 vervangen door: '*eerste en tweede bouwlaag: maximaal 0,5 meter*'.
w. Artikel 4.2.1 onder b sub 2 vervangen door: '*derde bouwlaag en hoger: maximaal 1,5 meter*'.
x. Artikel 4.2.1 onder b sub 3 vervangen door: '*in afwijking van 2 geldt voor de derde bouwlaag en hoger van de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak op de gronden met de bestemming Wonen, een maximale horizontale diepte van 1,0 meter*'.
y. Mede naar aanleiding van zienswijze, artikel 4.2.3 onder a vervangen door: '*het bouwen van gebouwen met woonruimten is uitsluitend toegestaan wanneer geluidgevoelige ruimten bij het bouwen zijn voorzien van een dove gevel*'.
z. Mede naar aanleiding van zienswijze, artikel 4.2.3 onder b aanhef vervangen door: '*in afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van gebouwen met woonruimten ook toegestaan indien woonruimten zijn voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting vanwege een inrichting, op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot ten hoogste de onder a bedoelde volgende grenswaarden:*'
aa. Artikel 4.2.3 onder b als sub 1 aanvullen met: '*de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde: 50 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 40 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur'* .

bb. Artikel 4.2.3 onder b als sub 2 aanvullen met: '*de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde: 70 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 65 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 65 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur*'.

cc. Mede naar aanleiding van een zienswijze, aan artikel 4.2.3 als c invoegen: '*aanvullend aan a en aanvullend aan b gelden de volgende grenswaarden binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woonruimten en andere geluidgevoelig gebouwen: 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde: 35 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 30 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 25 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur; 2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde: 55 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur; 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en; 45 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.*'

dd. Artikel 4.2.3 onder c vernummeren tot d en vervangen door: '*het bepaalde onder b en c is, voor zover het de genoemde grenswaarden betreft, niet van toepassing indien voor de betreffende inrichting maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn waarin een hogere geluidbelasting wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat: uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te openen delen in de betreffende gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld voor de gevel*'.

ee. Artikel 4.2.3 onder d vernummeren tot e en vervangen door: '*Woonruimten met een dove gevel of met een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel zoals bedoeld onder b moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde*'.

ff. Als '*4.3 Afwijken van de bouwregels*' de abusievelijk ontbrekende bepalingen invoegen voor afwijken van de bouwregels en als gevolg daarvan de overige artikelen vernummeren:

    1. Invoegen: '*4.3.1 Omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van: a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het bouwen van een kelder of vergroten van een bestaande kelder. b. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a en b voor het bouwen van woningen zonder dove gevel of vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel terugbrengt.*'.
    2. Invoegen: '*4.3.2 Toetsingscriteria. a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan slechts worden verleend als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt: 1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam"; 2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen; 3. het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. 4. als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid onder a en b tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. 5. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of*

herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening. b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder b kan slechts worden verleend als er geen inrichtingen binnen een afstand van 100 meter van woningen zijn met een geluidbelasting op de gevel van de betreffende woningen die hoger is dan de grenswaarden van lid 4.2.3 onder b en c, dan wel als voor inrichtingen binnen deze afstand, met maatwerkvoorschriften is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoger mag zijn dan de waarden van lid 4.2.3 onder b en c en aangetoond is dat voldaan wordt aan die waarden in het maatwerkvoorschrift.'

gg. Artikel 9.1.2 onder b sub 2 vervangen door: '*de gevels van het geluidgevoelig object uitgevoerd worden als dove gevel of in afwijking daarvan een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot maximaal de voorkeurgrenswaarde'*.

4. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bouwenvelop, worden bepalingen toegevoegd over aantal bouwlagen:
    a. Artikel 3.2.1 onder d als sub 2 toevoegen: '*ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen, gerekend vanaf en met inbegrip van de eerste bouwlaag, niet meer zijn dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven"*.
    b. Artikel 4.2.1 onder c als sub 2 toevoegen: '*ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen, gerekend vanaf en met inbegrip van de eerste bouwlaag, niet meer zijn dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven*'.
5. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bouwenvelop over de Drenthhal:
    a. Artikel 3.4.1 onder a sub 3 vervangen door: '*het benutten van een woonruimte niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten*"*.*
    b. Artikel 3.6 schrappen.
    c. Onder artikel 3.1 en 4.1 toevoegen *laden en lossen.*
6. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten over horeca:
    a. Artikel 3.4.2 onder c sub 1 vervangen door: '*horeca I, horeca III en horeca IV als ondergeschikte nevenactiviteit en met dien verstande dat een horecaterras bij deze ondergeschikte nevenactiviteit niet is toegestaan*'.
    b. Artikel 3.4.3 onder a sub 2 vervangen door: '*horeca I, horeca III en horeca IV als ondergeschikte nevenactiviteit en met dien verstande dat een horecaterras bij deze ondergeschikte nevenactiviteit niet is toegestaan*'.
7. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten over het gebruik van ondergrondse bouwlagen:
    a. Artikel 3.4.4 vervangen door: Voor zover bouwen onder peil is toegestaan, geldt voor gebruik van een bouwlaag onder peil dat uitsluitend (fiets)parkeren, bergruimte voor wonen en technische ruimte is toegestaan.

2.3 Verbeelding van het bestemmingsplan

1. In aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten in de bouwenveloppen:
    a. Aanpassen bouwvlakken, aanduidingsvlakken en aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)'.
    b. Toevoegen aanduidingsvlak en aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'.
    c. Toevoegen aanduidingsvlak 'wonen uitgesloten'.
    d. Schrappen aanduidingsvlak en aanduiding 'karakteristiek'.