



**Gemeente
Amsterdam**

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 21 DECEMBER 2013, NR. 295 ✓
DE RAADSGRIFFIER,

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Overschiestraat 182 en 188**

Colofon

Gemeente Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid

Versie

november 2023

Contact

schinkelkwartier@amsterdam.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Overzicht wijzigingen bestemmingsplan	5
2.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	5
2.2	Ambtshalve wijzigingen	6

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188 met bijbehorende stukken heeft in het kader van de terinzagelegging van 13 april tot 25 mei 2023 ter inzage gelegen. De kennisgeving over de terinzagelegging vond plaats in het Gemeenteblad van 12 april 2023. Gedurende de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Van 6 september tot 18 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188 met bijbehorende stukken opnieuw ter inzage gelegen. Dit is gedaan omdat de papieren versie op een van de locaties, niet raadpleegbaar was. Tijdens de eerste periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Tijdens de periode van de hernieuwde terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht.

In de bijlage Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Naast wijzigingen die zijn aangebracht naar aanleiding van zienswijzen zijn ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

In deze Nota van wijzigingen is aangegeven op welke punten de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188. Aangezien de plantoelichting niet juridisch bindend is, maken de wijzigingen in de plantoelichting geen deel uit van het vaststellingsbesluit. Volledigheidshalve zijn in deze nota wel de belangrijkste wijzigingen in de plantoelichting opgenomen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188 hebben het concept Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. De wijzigingen in het OER Schinkelkwartier zijn in een separate nota opgenomen, de wijzigingen in het besluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn in het betreffende besluit opgenomen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden de uitkomsten van het OER Schinkelkwartier door de gemeenteraad aanvaard. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad stelt het college van burgemeester en wethouders het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vast.

2 Overzicht wijzigingen bestemmingsplan

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

1. Ter plaatse van een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' is een functieaanduiding '(specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting)' toegevoegd.
2. Ter plaatse van een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' is een bouwaanduiding '(specifieke bouwaanduiding uitgesloten - kelder)' toegevoegd.

Planregels

1. Aan artikel 4.1 is sub l toegevoegd, dat luidt als volgt: 'bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ter voorkoming of vermindering van windhinder;'
2. Artikel 4.2.3 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is gewijzigd en luidt voortaan: 'Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming of vermindering van windhinder; 5 meter;
 - b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 10 meter.'
3. Aan artikel 5.2.2 is sub k toegevoegd, dat luidt als volgt: 'Voor het bouwen van woonruimten ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" geldt dat:
 1. bij de berekening van de karakteristieke geluidwering (volgens NEN 5077) van een uitwendige scheidingsconstructie, het geluid als gevolg van de inrichting gelegen aan de Johan Huizingalaan 759 als geluidbron wordt betrokken;
 2. de te betrekken geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woonruimten, als gevolg van de inrichting als genoemd onder lid 1, 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.'
4. Artikel 5.2.4 'Voorwaardelijke verplichting windhinder' is gewijzigd en luidt voortaan:
 - a. Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen en maatregelen ter voorkoming of vermindering van windhinder;
 - b. bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient de aanvrager een windhinderonderzoek te overleggen, dat in voldoende mate inzicht biedt in de mogelijke gevolgen voor het windklimaat in de omgeving, alsmede de eventueel daar uit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen ter voorkoming of vermindering van windhinder.'
5. In artikel 5 'Wonen' is een nieuw artikel 5.4.4 'Uitweg' toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden als bedoeld artikel 5.1 uitsluitend toegestaan, nadat een alternatieve ontsluitingsweg voor auto's ten behoeve van de percelen Sloten Noord-Holland sectie E nrs. 4997 en 4998 gebruiksklaar is opgeleverd;
 - b. vooraf en ten tijden van het uitvoeren van de werkzaamheden voor het realiseren van de alternatieve ontsluitingsweg voor auto's, zoals bedoeld onder a, mag de bestaande ontsluiting (welke is aangeduid in erfdiensbaarheid akte 14687 nr. 1 d.d. 11-12-1997) niet worden belemmerd.'
6. Aan artikel 11.2.2 'Afwijken van de bouwregels' is sub e toegevoegd, dat luidt als volgt: 'van het verbod onder 11.2.1 onder a, kan niet worden afgeweken voor zover het een kelder betreft

dat geheel of deels is geprojecteerd op gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - kelder'.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Planregels

1. Aan artikel 1.15 is na de zinsnede 'lagere bebouwing' de zinsnede 'of schermen' toegevoegd.
2. In artikel 1.31 is het woord 'gebruiksoppervlak' ingevoegd tussen de woorden 'Het' en 'GBO'.
3. Artikel 1.36 'geldwisselkantoor' is omgenummerd naar 1.32.
4. Aan artikel 1 'Begrippen' is een nieuw artikel 1.34 'geluiddempend glasscherf' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'Een bouwkundige constructie bestaande uit een geluidabsorberende glasplaat in een dove gevel, of een gevel met een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde, waarin te openen delen aanwezig zijn;'
5. Aan artikel 1 'Begrippen' is een nieuw artikel 1.35 'geluiddempend lamellenrooster' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'Een bouwkundige constructie die wordt aangebracht aan de buitenzijde van een te openen deel, met als doel een geluidsreductie op het te openen deel te bewerkstelligen tot een geluidsbelasting die gelijk of lager is dan de voorkeursgrenswaarde;'
6. Artikel 1.37 'geluidwerende voorzieningen' is gewijzigd en luidt voortaan: 'Een serre, loggia, verglaasd balkon of vergelijkbare voorzieningen (niet zijnde geluiddempende lamellenroosters) die aan de gevel is/wordt gerealiseerd waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt. Het toepassen van uitsluitend een geluiddempend lamellenrooster in de gevel geldt niet als een vergelijkbare geluidwerende voorziening.'
7. In artikel 1.47 'leeflaag' (dat is omgenummerd naar artikel 1.49) komt het woord 'baggerspecie' te vervallen en wordt het woord 'plantenleven' vervangen door de zinsnede 'bomen- en plantenleven'.
8. Aan artikel 1 'Begrippen' is een nieuw artikel 1.52 'Nota parkeernormen Auto' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'De Nota Parkeernormen Auto, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017. Indien het parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen;'
9. Aan artikel 1 'Begrippen' is een nieuw artikel 1.53 'Nota parkeernormen Fiets en Scooter 14 maart 2018' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018. Indien het parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen;'
10. Aan artikel 1 'Begrippen' is een nieuw artikel 1.69 'Speelvoorzieningen' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'De voorzieningen die het spelen mogelijk maken, zoals een schommel of een wip;'
11. Aan artikel 2 'Wijze van meten' is een nieuw artikel 2.2 'de bouwdiepte van een bouwwerk' toegevoegd, dat luidt als volgt: 'Vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk;'
12. Aan artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' is sub m toegevoegd, dat luidt als volgt: 'bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ter voorkoming of vermindering van windhinder;'
13. Aan artikel 3.2.2 onder b is na het woord 'stellen' het woord 'bouwonderdelen' toegevoegd.

14. Artikel 3.2.3 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is gewijzigd en luidt voortaan:
'Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming of vermindering van windhinder; 5 meter;
 - b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 6 meter.'
15. Aan artikel 4.1 'Bestemmingsomschrijving' is een nieuwe sub m toegevoegd, dat luidt als volgt: 'opstelplekken voor laden en lossen.'
16. Artikel 4.2.1 'Algemeen' is gewijzigd en luidt voortaan: 'Op en onder in 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.'
17. In artikel 4.2.2 onder a is de zinsnede 'of rooilijn' komen te vervallen.
18. Aan artikel 4.2.2 onder b is na het woord 'stellen' het woord 'bouwonderdelen' toegevoegd.
19. Artikel 5.1 onder b is gewijzigd: de zinsnede 'met dien verstande dat uitsluitend activiteiten die vallen onder de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn toegestaan' is komen te vervallen.
20. In artikel 5.2.2 onder f is het woord 'aangesloten' vervangen door het woord 'aaneengesloten'.
21. In artikel 5.2.2 onder i is de zinsnede 'geluidgevoelige objecten' vervangen door het woord 'woonruimten'.
22. In artikel 5.2.2 onder j is de zinsnede 'te openen delen zoals serres, verglaasde loggia's of verglaasde balkons zodat op de afgeschermdde gevel de geluidbelasting wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde' vervangen door de zinsnede 'geluidwerende voorzieningen waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt'.
23. Artikel 5.2.3 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is gewijzigd en luidt voortaan:
'Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming of vermindering van windhinder; 5 meter;
 - b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.'
24. In artikel 5.3 onder a is na de zinsnede 'Het bevoegd gezag kan' de zinsnede 'bij omgevingsvergunning voor het bouwen' ingevoegd.
25. In artikel 5.3 onder b is na de zinsnede 'Het bevoegd gezag kan' de zinsnede 'bij omgevingsvergunning voor het bouwen' ingevoegd.
26. In artikel 5.3 onder c is na de zinsnede 'Het bevoegd gezag kan' de zinsnede 'bij omgevingsvergunning voor het bouwen' ingevoegd.
27. Artikel 5.3 d is gewijzigd en luidt voortaan:
'het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder k, waardoor in- en uitritten van gebouwen ten behoeve van parkeren ook aan de westzijde van het plangebied zijn toegestaan, indien:
 1. gemotiveerd kan worden dat het verkeer via een andere ontsluitingsweg via het westen kan afwikkelen;
 2. deze ontsluitingsweg juridisch planologisch is toegestaan;
 3. geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de verkeersveiligheid;
 4. geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; en
 5. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;'
28. In artikel 5.3 onder e is de zinsnede 'denkbeeldige verticaal doorgetrokken gevel' vervangen door het woord 'gevellijn'.
29. In artikel 5.4.1 onder d is het woord 'woonruimtes' vervangen door het woord 'woonruimten'.

30. In artikel 5.4.2 onder b is de zinsnede 'per woonruimte bedraagt de minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte 49 m²;' vervangen door de zinsnede 'de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woonruimten bedraagt minimaal 49 m²;'
31. Artikel 5.4.3 onder a is gewijzigd: de zinsnede 'twee jaar na de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan' is komen te vervallen en is vervangen door de zinsnede 'binnen één jaar na aanvang van het feitelijk gebruik van de woonruimten'.
32. Artikel 5.4.3 onder b is gewijzigd en luidt voortaan:
'het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening onder het binnenterrein is toegestaan, mits:
 1. hoogte van de aansluiting van het binnenterrein aan de openbare ruimte op de erfgrans op peil wordt gerealiseerd;
 2. boven de ondergrondse parkeervoorziening, voor minimaal 50% van het oppervlak van de ondergrondse parkeervoorziening, een leeflaag is aangebracht en in stand wordt gehouden;
 3. de leeflaag zoals bedoeld onder 2 dient ten minste een gemiddelde diepte van 1 meter te hebben, met dien verstande dat de minimale diepte van de leeflaag 0,7 meter bedraagt;
 4. het binnenterrein maximaal 0,7 meter hoger is dan peil;
 5. de bovenkant van een ondergrondse parkeervoorziening minimaal 0,3 meter onder peil wordt gerealiseerd;'
33. Artikel 6.2 'Bouwregels' is gewijzigd: de zinsnede '3 meter' wordt vervangen door '5 meter'.
34. In artikel 9.1.1 onder a is de zinsnede 'voor het' verplaatst en ingevoegd na het woord 'terrein' en is de zinsnede '(vastgesteld 8 juni 2017)' komen te vervallen.
35. In artikel 9.1.1 onder c is het woord 'bezoekersparkeren' vervangen door 'bezoekersautoparkeren' en is het woord 'woonruimtes' vervangen door het woord 'woonruimten'.
36. In artikel 9.1.1 onder d is het woord 'de' voor het woord 'bezoekersfietsparkeren' komen te vervallen en wordt het woord 'woonruimtes' vervangen door het woord 'woonruimten'.
37. Artikel 9.1.1 onder f is gewijzigd en luidt voortaan:
'het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.'
38. Aan artikel 11.2 is de volgende zin toegevoegd: 'Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.42.'
39. Artikel 11.2.2 onder c dat luidt 'als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van deze bevoegdheid tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening' is komen te vervallen en is vervangen door een nieuw sub c dat luidt als volgt: 'indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening;'
40. Aan artikel 11.2.2 is een nieuw sub d toegevoegd, dat luidt als volgt: 'de eventuele mitigerende maatregelen (als omschreven in artikel 1.38) die nodig zijn om een kelder grondwaterneutraal te kunnen bouwen, dienen volledig binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;'
41. In artikel 13 'Algemene wijzigingsregels' is sub c komen te vervallen.
42. In artikel 13 'Algemene wijzigingsregels' is sub d komen te vervallen.
43. Bijlage 1 bij de regels 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' is komen te vervallen.

Plantoelichting

De plantoelichting is niet juridisch bindend en om die reden geen onderdeel van het vaststellingsbesluit. Volledigheidshalve wordt hieronder een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen in de plantoelichting:

1. Diverse onderzoeken zijn geactualiseerd en/of aangevuld en als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. Het betreft het akoestisch onderzoek, het geohydrologisch onderzoek, het stikstofonderzoek, het verkeersonderzoek, de hoogbouweffectrapportage, de zonstudie en het windhinderonderzoek. Daarnaast zijn de parkeerberekening en het bomenplan aangepast.
2. De uitkomsten van onderzoeken als bedoeld onder 1 en de aangepaste parkeerberekening en het geactualiseerde bomenplan zijn verwerkt in de plantoelichting:
 - Paragraaf 5.2.2 Water is aangevuld met de conclusies en uitkomsten van het aangepaste geohydrologisch onderzoek. Daarnaast wordt ingegaan op de zone in het plan waarin het bouwen van kelders is uitgesloten.
 - Paragraaf 5.2.3 Landschap, groen en Natuur is aangevuld met de conclusies en uitkomsten van het aangepaste stikstofonderzoek. In het onderzoek wordt de aanleg van de westelijke strook met verkeersbestemming betrokken. Dit was eerder ten onrechte buiten beschouwing was gelaten. Verder is het aangepaste bomenplan in de toelichting opgenomen.
 - Paragraaf 5.2.5 Bouwhoogte is aangevuld met de conclusies uit het aangepaste hoogbouweffectrapport, het windhinderonderzoek en de zonstudie. Daarin wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan de relatie van de hoogbouw tot de noordelijke percelen.
 - Paragraaf 5.3.1 Verkeer is aangevuld met de conclusies van het geactualiseerde verkeersonderzoek en met een omschrijving van de alternatieve ontsluitingsroute aan de Henk Sneevlietweg en de vergunde ontsluitingsweg via het Riekerpark.
 - Paragraaf 5.3.2 Parkeren is aangevuld met de resultaten en beoordeling van de geactualiseerde parkeerberekening en een omschrijving van het parkeren in de openbare ruimte ten behoeve van bezoekersparkeren voor de woonruimten.
 - Paragraaf 5.4.1 Geluid is aangevuld met de aanvullende analyse over het geluid van datacenter Global Switch en de beoordeling van geluidhinder en slaapverstoring. Daarnaast zijn de conclusies uit het verkennend onderzoek naar en de meting van grondgeluid vanwege Schiphol opgenomen.
3. De notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapportage Schinkelkwartier is naar aanleiding van de gewijzigde en geactualiseerde onderzoeken aangepast en als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
4. Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving is aangepast op basis van de wijzigingen op de verbeelding en in de planregels.
5. In de plantoelichting zijn diverse ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.