



Jaar 2020
Afdeling 3A
Nummer 27/156
Publicatiedatum 14 februari 2020
Agendapunt 20
Datum besluit B&W 17 december 2019

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek) en het wijzigen van het welstandskader.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 17 december 2019 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 156);

Gelet op:

- artikel 1.1, lid 1 jo. bijlage 1, categorie 3.1. van de Crisis- en herstelwet;
- artikel 2, lid 4, onder a en c van de Algemene inspraakverordening van de gemeente Amsterdam;
- artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 12a, lid 1 van de Woningwet,

Besluit:

1. Kennis te nemen van en bij de voorliggende besluitvorming te betrekken:
 - a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek) 1 zienswijze is ingediend;
 - b. het positieve advies van de portefeuillehouder RO van de bestuurscommissie stadsdeel Oost;
 - c. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de reikwijdte van het MER Overamstel 2013 waardoor de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
2. De zienswijze als bedoeld onder beslispoint 1a te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek), welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek), bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1615BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek), waarbij voor

de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootchalige Basiskaart Amsterdam, versie juni 2018;

4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;
5. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
6. Kennis te nemen van en te betrekken bij de besluitvorming dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerp welstandskader geen inspraakreacties zijn ontvangen.
7. Vast te stellen:
 - a. dat Joan Muyskenweg 19 wordt aangewezen als transformatiegebied uit de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' en dat het welstandsniveau 'bijzonder' aan de kavel Joan Muyskenweg 19 wordt toegekend;
 - b. dat het welstandsniveau, als onder beslispoint 7a, van toepassing is op de kavel Joan Muyskenweg 19 zoals aangegeven op bijgaande kaarten (bijlage 5).

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 12 februari 2020.*

De voorzitter



Femke Halsema

De raadsgriffier



Jolien Houtman

Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek)

Versie 8 oktober 2019

1 Wijzigingen in de planregels

- a. Onder doornummering van de overige begrippen wordt aan artikel 1 Begrippen het begrip 1.21 duurzame gemeenschappelijke huishouding toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.21 duurzame gemeenschappelijke huishouding

Huishoudens van alleenstaanden, van personen wonende in gezinsverband, dan wel huishoudens van personen die uit idealisme of levensovertuiging een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aangaan. Het gaat hierbij niet om studenten, collega's of vrienden die voor een korte of langere tijd een woning delen en in dat kader gezamenlijke activiteiten ondernemen. Ook inwoonsituaties vallen hier niet onder;

- b. Onder doornummering van de overige begrippen wordt aan artikel 1 Begrippen het begrip 1.29 Huishouden toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.29 Huishouden

Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

- c. Het begrip 1.49 woning wordt gewijzigd van:

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

In

Woning

Een complex van ruimten bedoeld voor bewoning, die zich met een eigen voordeur onderscheidt van een ander complex van ruimten bedoeld voor bewoning. Hieronder vallen niet drijvende woonfuncties of woonwagens.

- d. Artikel 3.1 lid g dat als volgt luidt:

Gebouwde parkeervoorzieningen in souterrain of kelder;

Wordt gewijzigd in:

Gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;

- e. Artikel 3.2.1 lid b dat als volgt luidt:

De maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;

Wordt gewijzigd in:

de bouwhoogte bedraagt minimaal de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding minimum bouwhoogte (m), en maximaal de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)',

- f. Artikel 3.2.1 lid d onder a wordt verwijderd.

- g. Artikel 3.2.1 lid d onder b wordt verwijderd.

- h. Artikel 3.2.2. sub c wordt verwijderd.

- i. Artikel 3.3.1 sub a dat als volgt luidt:

Het totaal aantal woningen binnen de bestemming gemengd mag niet meer dan 70 bedragen;

wordt gewijzigd in:

Het totaal aantal woningen binnen de bestemming gemengd mag niet meer dan 80 bedragen;

- j. Artikel 3.3.2 sub 1 onder a dat als volgt luidt:

de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor metro- en wegverkeerslawaa);

wordt gewijzigd in:

de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde besluit hogere grenswaarde (voor metro- en wegverkeerslawaa);

- k. Bijlage 1 Functiemengingslijst is vervangen door een aangepaste versie, waarvan de categorie Logies-, Maaltijden- en Drankenverstrekking met subcategorie daghoreca, zoals een koffiobar is verwijderd.
- l. Bijlage 2 Creatieve functies is vervangen door een aangepaste versie, waarbij onder het kopje 'Kunsten' 'beoefening van podiumkunst' is komen te vervallen.

2 Wijzigingen in de toelichting

- a. In artikel 2.5 Bestemmingsplan wordt de zin:

Het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 omvat een bouwka­vel waarin maximaal 70 woningen, bedrijfsruimten en voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Gewijzigd in:

Het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 omvat een bouwka­vel waarin maximaal 80 woningen, bedrijfsruimten en voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

- b. In artikel 4.3.2 Identificeren m.e.r.-(beoordelings)plicht op basis van het Besluit mer wordt de zin:

Directe eindbestemming voor 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 70 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid.

Gewijzigd in:

Directe eindbestemming voor 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 80 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid.

- c. In artikel 4.3.2 Identificeren m.e.r.-(beoordelings)plicht op basis van het Besluit mer worden de zinnen:

Voorliggend plan ziet toe op wonen en werken; 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 70 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid. Op het moment van opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, valt het aantal van 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 70 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid binnen de bandbreedten van het MER Overamstel (2013).

Gewijzigd in:

Voorliggend plan ziet toe op wonen en werken; 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 80 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid. Op het moment van opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, valt het aantal van 5800 m2 BVO aan wonen (maximaal 80 woningen) en 900 m2 BVO aan bedrijvigheid binnen de bandbreedten van het MER Overamstel (2013).

- d. In subparagraaf 5.1.4.2 Parkeernormen fietsen en scooters wordt het kopje 'concequenties voor dit plan' gewijzigd in subparagraaf 5.1.4.3 'concequenties voor dit plan'

e. In paragraaf 5.1.4.3 'consequenties voor dit plan' wordt de zin:

Conform de Nota Parkeernormen Auto zijn (voor de 40-40-20 woonprogramma-variant) voor de woningen en de bedrijvigheid op de begane grond minimaal 14 en maximaal 64 plaatsen berekend.

Gewijzigd in:

Conform de Nota Parkeernormen Auto zijn (voor de 40-40-20 woonprogramma-variant) voor de woningen minimaal 10 parkeerplaatsen en maximaal 80 parkeerplaatsen nodig. Voor de bedrijvigheid zijn minimaal 23 en maximaal 30 parkeerplaatsen nodig. Op basis van het parkeerbeleid geldt voor wonen dat ten minste in de minimale parkeerbehoefte moet worden voorzien. Voor bedrijvigheid geldt deze eis niet, waardoor voor deze functie in de maximale parkeerbehoefte moet voorzien kunnen worden.

Gelet op het programma moet op basis van het parkeerbeleid ten minste in een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen (10 + 30) parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.

f. In subparagraaf 5.1.4.3 'consequenties voor dit plan' wordt de volgende zin verwijderd:

Wat betreft het bezoekersparkeren worden conform de norm (0,1) ca. 7 parkeerplekken op straat gereserveerd.

g. Aan subparagraaf 5.1.4.3 'consequenties voor dit plan' wordt de volgende tekst toegevoegd:

Op basis van de Nota parkeernormen fiets- en scooter kan er voor de woningen gekozen worden tussen een gezamenlijke fietsenberging of voor een interne berging per woning. De keuze hoeft niet in het kader van het bestemmingsplan gemaakt te worden, maar bij de uitwerking van het bouwplan. Wel moet het bestemmingsplan ruimte bieden.

Op basis van de Nota parkeernormen fiets- en scooter zijn er voor de 80 woningen 200 fietsparkeerplekken en 11 scooterparkeerplaatsen nodig. Voor de 900m² aan gemengde functies op de begane grond, zijn op 25 fietsparkeerplekken nodig en 3 scooterparkeerplekken.

Het uitgangspunt van beleid is dat het fiets- en scooterparkeren op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet inpandig.

Op basis van beleid moeten de scooterparkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden en heeft het de voorkeur de fietsparkeerplekken in een gezamenlijke berging te realiseren.

De kavel Joan Muyskenweg 19 heeft een oppervlakte van ongeveer 3200m², waarvan ongeveer 3000m² bebouwd mag worden. Het bestemmingsplan maakt in de eerste bouwlaag maximaal 900m² bebouwing voor bedrijvigheid, horeca en creatieve functies

mogelijk, waardoor er op eigen terrein ongeveer 2000m² beschikbaar is voor het realiseren van een fietsenberging.

De exacte locatie van de fietsparkeerplekken is niet bekend, maar gebeurt bij voorkeur op de begane grond, bijvoorbeeld aan de achterzijde van het gebouw.

Er is geen overlast te verwachten door fiets- en scooterparkeren.

- h. In subparagraaf 5.1.4.3 Parkeernormen fietsen en scooters wordt onder het kopje 'consequenties voor dit plan' de zin:

Concluderend moet de parkeerbehoefte voor de woningen binnen de kavel worden ingepast; inpandig en verdiept. De parkeerbehoefte voor bezoekers kan worden afgewenteld op het openbare parkeerareaal. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Gewijzigd in:

Concluderend moet de parkeerbehoefte voor het autoparkeren inpandig en verdiept worden opgelost. Het fiets- en scooterparkeren vindt plaats op eigen terrein, op de begane grond, bij voorkeur in een gemeenschappelijke berging. De parkeerbehoefte voor bezoekers kan worden afgewenteld op het openbare parkeerareaal. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

- i. In paragraaf 6.2.3 Bestemmingsregels wordt onder het kopje Artikel 3 Gemengd de zin:

Parkeervoorzieningen moeten verdiept worden opgericht.

Gewijzigd in:

Parkeervoorzieningen voor auto's moeten verdiept worden aangelegd.

- j. In paragraaf 7.3 Plangebied wordt de zin:

Belangrijke opbrengsten komen uit gronduitgifte ten behoeve van de woningbouw (maximaal 70 woningen).

Gewijzigd in:

Belangrijke opbrengsten komen uit gronduitgifte ten behoeve van de woningbouw (maximaal 80 woningen).

- k. Paragraaf 8.4 Zienswijzen wordt gewijzigd van:

Van xx tot en met xx heeft het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn xx zienswijzen ingediend. In bijlage [xx](#) zijn de zienswijzen

samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of en hoe de zienswijze heeft geleidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

in:

Van 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is in de Nota van beantwoording Zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of- en hoe de zienswijze heeft en of de zienswijze heeft geleidt tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

- l. Paragraaf 8.5 'Ambtshalve wijzigingen' is verwijderd.
- m. Bijlage 7 'Akoestisch onderzoek Koffiefabriek' datum 18 september 2018 is vervangen door een actuele versie d.d. 2 september 2019.
- n. Het bezonningsonderzoek Bezonning omgeving Koffiefabriek is, onder doornummering van de overige bijlagen, toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

3 Wijzigingen op de verbeelding

Niet van toepassing.

Nota van Beantwoording

Zienswijzen

Bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek)

1 Algemeen

1.1 Ter inzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna:Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek) met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 14 februari 2018 een publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en op de bekendmakingenpagina van de website van Amsterdam. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang vanaf 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019, tevens voor een ieder ter inzage gelegen op het stadsloket van het centrum van het stadsdeel Oost en was tevens raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Indieners van zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Er is 1 zienswijzen ingediend.

De volgende zienswijze is ontvangen:

Nr.	Reclamant	Adres	Ontvangstdatum
1.	Merin Property BV	Hogehilweg 8, 1101 CC Amsterdam	27 maart 2019

1.3 Algemeen

Alvorens in te gaan op de ingediende zienswijzen, zal eerst kort worden ingegaan op de bredere context van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals in de inleiding bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, wordt met het ontwerp bestemmingsplan de herontwikkeling van de kavel mogelijk gemaakt. Nadat het bestaande pand is gesloopt, wordt een woongebouw met een gemengde plint gerealiseerd. Op de begane grond zijn bedrijfsfuncties, culturele functies, horeca I, III en IV en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. De toekomstige bebouwing heeft een variabele hoogte van 4,5 meter, 22,5 meter en 27 meter. Er worden maximaal 80 woningen mogelijk gemaakt en maximaal 900 m² BVO bedrijfsruimte.

1.4 Ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang vanaf 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Zienswijze 1 is op 27 maart 2019 ingediend en zodoende binnen de termijn van ter inzage legging ontvangen.

2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

2.1 Algemeen

Om de zienswijzen op een gestructureerde wijze van een antwoord te kunnen voorzien, is de zienswijze samengevat en per inhoudelijk punt beantwoord.

2.2 Zienswijze 1

Samenvatting

1. Indiener acht het onwenselijk dat het bouwvlak van de beoogde nieuwbouw is geprojecteerd direct tegen het Johnny River gebouw aan. Indiener acht dit onwenselijk met het oog op het uitzicht en belemmering van het zonlicht.
2. De maximale bouwhoogte van het naastgelegen gebouw is tot op de kavelgrens (bouwvlak) 20 meter. Deze planologische bebouwingsmogelijkheden en de gevolgen over en weer van de voorgenomen geprojecteerde woonbebouwing zijn onvoldoende meegenomen in de plantoelichting.
3. Indiener vraagt zich af waar de lichtmasten, erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gesitueerd (respectievelijk 12 meter, 2 meter en 6 meter hoog).
4. Indiener vraagt zich af wat het nieuwe welstandskader gaat inhouden en in hoeverre dat gevolgen heeft voor het eigendom van Merin.
5. Indiener geeft aan dat er 64 parkeerplaatsen nodig zijn, maar dat in de ondergrondse parkeervoorziening maximaal 47 auto's kunnen worden geparkeerd en 7 bezoekers parkeerplekken. Voor fietsparkeren worden geen aantallen genoemd. Indiener wil graag worden geïnformeerd over eventuele overlast van de parkeersituatie alsmede over de plaats fiets- en scooterparkeerplekken.

Reactie gemeente

1. Het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan bevindt zich op dezelfde plek als het bouwvlak van voorliggend plan. Het vigerende plan kent voor het gehele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 23 meter. Het deel grenzend aan de Joan Muyskenweg 22 (Johnny River gebouw) is ca. 70 meter lang. Het voorliggende bestemmingsplan heeft – voor het deel grenzend aan de Joan Muyskenweg 22 – over 10 meter lengte een maximale bouwhoogte van 27 meter, over 10 meter lengte een bouwhoogte van 22,5 meter en over een lengte van 50 meter een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Deze 4,5 meter bouwhoogte heeft een horizontale diepte van ruim 13 meter, waardoor er een grote binnentuin ontstaat aan de zijde van Joan Muyskenweg 22.

Om te beoordelen of de nieuwbouw tot belemmering van zonlicht leidt is naar aanleiding van de zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd, waarin de bezonning in de bestaande situatie vergeleken is met de bezonning na realisatie van de nieuwbouw.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat er ter plaatse van het pand Joan Muyskensweg 22 met name in de maatgevende periode (19 februari – 21 oktober) de ochtenduren een afname van bezonning is te verwachten. Deze afname van bezonning leidt er echter niet toe dat er minder dan 2 uur zon ter plaatse van de ramen in de naastgelegen gevels is te

verwachten, aangezien er de rest van de dag wel sprake is van bezonning op de gevels van het naastgelegen pand.

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning van woningen of andere bouwwerken. Wel bestaat er de TNO-norm voor bezonning. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij woningen wanneer er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode 19 februari t/m 21 oktober.

De gemeente Amsterdam heeft geen eigen bezonningsbeleid, zodat om te bepalen of er sprake is van voldoende bezonning ter plaatse van het Johnny River gebouw aangesloten wordt op de TNO-norm.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat er ter plaatse van het Johnny River gebouw sprake is van ten minste 2 bezonningsuren per dag, ook tijdens kantooruren, waardoor er op basis van de lichte TNO-norm sprake is van voldoende bezonning.

Wij zijn dan ook van mening het aspect bezonning, ten opzichte van het vigerende planologische regime, niet tot een onevenredige verslechtering leidt ter plaatse van het pand Joan Muyskensweg 22. Daarbij wordt meegewogen dat op basis van het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 23 meter op het hele perceel mogelijk is. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de bouwhoogte op een groot deel van het perceel Joan Muyskensweg 19 terug gebracht, naar deels 4,5 meter (over een lengte van 50 meter) en deels 22 meter (over een lengte van 10 meter). Alleen op het meest zuidelijke deel van het perceel (over een lengte van 10 meter) wordt een grotere bouwhoogte (27 meter) mogelijk gemaakt.

Ten opzichte van het vigerende planologisch regime (waar maximaal 23 meter is toegestaan) en de huidige situatie (het huidige gebouw is 3 bouwlagen hoog) is er geen sprake van een aanzienlijke verslechtering, doordat er voor het grootste deel van terrein een maximale bouwhoogte van 4,5 meter dan wel 22,5 meter mogelijk wordt gemaakt.

2. De planologische- en bouw mogelijkheden van Joan Muyskensweg 22 zijn meegenomen in de belangenafweging. De gemeente heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheden ter plaatse van dit perceel, maar heeft de bebouwingsmogelijkheden van de Joan Muyskensweg 19 als uitgangspunt voor het bestemmingsplan genomen (zie ook het antwoord onder 1). Het deel van het beoogde gebouw dat grenst aan het perceel Joan Muyskensweg 22 kan zonder (transparante) ramen worden uitgevoerd, waardoor dit geen belemmering hoeft te vormen voor toekomstige bebouwingsmogelijkheden van het perceel Joan Muyskensweg 22.
Uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen bebouwing en het voorgenomen gebruik op het perceel Joan Muyskensweg 19 te realiseren.
3. De regeling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, artikel 3.2.2 wordt aangepast, waardoor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer wordt toegestaan. Artikel 3.2.2 onder c wordt verwijderd.
4. In de gepubliceerde kennisgeving is te lezen dat het welstandsniveau wordt gewijzigd voor de Joan Muyskensweg 19 en de Joan Muyskensweg 12 – 14. Deze percelen worden aangewezen als transformatiegebied uit de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam', waardoor het welstandsniveau wijzigt van 'gewoon' naar 'bijzonder'. De

wijziging heeft enkel gevolgen voor de eerdergenoemde percelen en heeft geen gevolgen voor Joan Muyskenweg 22. De relevante passage staat op pagina 23 van de welstandsnota. Voor de volledigheid onderstaand de tekst uit de welstandsnota:

"Bijzonder (sterk)

Bijzonder zijn gebieden waar van een ontwerp mag worden verwacht, dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Dit zijn onder meer de gebieden met een groot belang voor het aanzien van de stad. Het bijzondere niveau is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw en waar van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning mag worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen"

5. Op pagina 5.1 van de toelichting wordt gesteld dat er minimaal 14 en maximaal 64 plaatsen nodig zijn. Door wijzigingen in het bouwplan is dit cijfer niet meer actueel. Het maximum aantal woningen dat met het bouwplan wordt mogelijk gemaakt is gewijzigd van 70 naar maximaal 80.

Het gemeentelijk parkeerbeleid kent een bandbreedte voor soorten woningen (zie paragraaf 5.1.4.1.). Voor voorzieningen wordt aangesloten op de actuele kerncijfers van het CROW.

Voor het woonprogramma (het maximaal te realiseren woningen gewijzigd van maximaal 70 naar maximaal 80 woningen, waarvan 32 sociaal, 32 middelduur en 16 duur) zijn op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid minimaal 10 parkeerplaatsen en maximaal 80 parkeerplaatsen nodig.

Voor de overige functies (bedrijven, creatieve functies, maatschappelijke dienstverlening en horeca) zijn, wanneer uitgegaan wordt van de functie met de grootste parkeerbehoefte (beoefening van podiumkunsten (lees: theater)) minimaal 52 en maximaal 79 parkeerplaatsen nodig.

Voor de combinatie wonen-werken zijn dan minimaal 62 en maximaal 159 parkeerplaatsen nodig. Onder het pand Johan Muyskensweg 19 wordt een parkeerkelder mogelijk gemaakt die plaats biedt aan maximaal 47 parkeerplaatsen. Het programma dat met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet dan ook in een te grote parkeerbehoefte.

Door de beoefening van podiumkunst te schrappen uit de lijst met creatieve functies, veranderd de parkeerbehoefte naar minimaal 40 parkeerplaatsen en maximaal 110 parkeerplaatsen.

Deze parkeerbehoefte ontstaat door een combinatie van de parkeerbehoefte van functies met de grootste parkeerbehoefte: maatschappelijke dienstverlening, 750 m² huisartenspraktijk in combinatie met 150 m² horeca III (restaurant).

Ter verduidelijking wordt hierna de parkeerbehoefte per functie opgesplitst:

- Restaurant (schil centrum/ sterk stedelijk) minimaal 8, maximaal 10 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Het bestemmingsplan maakt maximaal 150m² BVO horeca mogelijk. De parkeerbehoefte voor horeca is minimaal 12 en maximaal 15 parkeerplaatsen.

- Huisartsenpraktijk (sterk stedelijk/ schil centrum): minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Bij maximaal 750 m² BVO huisartsenpraktijk (900 m² – 150m² horeca) geeft dit een parkeerbehoefte van minimaal 16,5 parkeerplaatsen en maximaal 20,25 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte voor de combinatie van deze twee functies bedraagt minimaal $6 + 16,5 = 22,5$ parkeerplaatsen en maximaal $9 + 20,25 = 29,25$ parkeerplaatsen. Afronding is verplicht: minimaal 23 en maximaal 30 parkeerplaatsen.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt de verplichting om voor wonen alleen het minimum aantal parkeerplaatsen te realiseren (10 parkeerplaatsen). Voor voorzieningen geldt deze verplichting niet. Voor voorzieningen moet ook voorzien kunnen worden in het maximum aantal parkeerplaatsen (30 parkeerplaatsen).

De minimale parkeerbehoefte voor wonen bedraagt 10 parkeerplaatsen. De maximale parkeerbehoefte voor voorzieningen bedraagt 30 parkeerplaatsen. De parkeerkelder biedt plaats aan 47 parkeerplaatsen, waardoor er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Er is in dat geval zelfs sprake van overcapaciteit omdat de berekende parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen is.

Er is geen parkeeroverlast in de openbaar ruimte te verwachten. Er worden in de openbare ruimte 8 parkeerplekken ten behoeve van het bezoekersparkeren van de woningen aangelegd.

Fiets en scooterparkeren

Op basis van de Nota parkeernormen fiets- en scooter kan er voor de woningen gekozen worden tussen een gezamenlijke fietsenberging of voor een interne berging per woning. De keuze hoeft niet in het kader van het bestemmingsplan gemaakt te worden, maar bij de uitwerking van het bouwplan. Wel moet het bestemmingsplan voldoende ruimte bieden voor het fietsparkeren.

Verder geldt dat parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters, bij niet woonfuncties altijd op eigen terrein komen, al dan niet inpandig.

Op basis van de Nota parkeernormen fiets- en scooter zijn er voor de 80 woningen 280 fietsparkeerplekken en 11 scooterparkeerplaatsen nodig.

Voor de 900m² aan gemengde functies op de begane grond, zijn 23 fietsparkeerplekken nodig en 3 scooterparkeerplekken (voor 150m² horeca, 15 fietsparkeerplekken en 8 fietsparkeerplekken voor gezondheidszorg).

De woningen hebben gemiddeld een oppervlak van 70m² (5600m² / 80 woningen). De Nota parkeernormen Fiets en Scooter schrijft in dat geval 3 fietsparkeerplekken per woning voor en 0,5 fietsparkeerplek per woning voor bezoekers. Voor 80 woningen zijn in dat geval 280 fietsparkeerplekken nodig. Voor wonen geldt dat dubbellaags parkeren is toegestaan, maar dat minimaal 2 plekken per woning beschikbaar zijn in een laag rek. Ten minste 187 van de 280 fietsparkeerplekken voor het wonen moeten beschikbaar zijn in een laag rek.

Voor scooters geldt een minimum parkeernorm van 0,13 parkeerplek per woning. Voor horeca geldt 1 scooterparkeerplek per 100m² bvo en voor gezondheidszorg 0,16 parkeerplek per 100m² bvo.

In het geval van 80 woningen, 150m² horeca en 750m² gezondheidszorg zijn 10,4+1,5+1,2 = 13,1 afgerond 14 scooterparkeerplekken nodig.

Per fiets is minimaal 2,2m² nodig (inclusief keerruimte). Per scooter is minimaal 4 m² nodig (inclusief keerruimte). Voor 187 + 23 fietsen is ten minste een fietsenstalling van 462m² nodig. Voor 14 scooters is een stalling van ongeveer 48 m² nodig. De totale benodigde stallingsruimte voor fietsen en scooters bedraagt minimaal 510m².

Het uitgangspunt van beleid is dat het fiets- en scooterparkeren voor voorzieningen op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet in pandig. Voor het fietsparkeren bij wonen geldt dat dit bij voorkeur in een gezamenlijke berging wordt gerealiseerd.

Het te bebouwen deel van de kavel Joan Muyskenweg 19 heeft een oppervlakte van ongeveer 1800m². Het bestemmingsplan maakt in de eerste bouwlaag maximaal 900m² bebouwing voor bedrijvigheid, horeca en creatieve functies mogelijk, waardoor er op eigen terrein ongeveer 1100m² beschikbaar is voor het realiseren van een fietsenberging. Berekend is dat voor de fietsen- scooterberging ongeveer 510m² nodig is. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende stallingsruimte voor fietsen en scooters.

De locatie van fiets- en scooterparkeerplekken is niet voorgeschreven, maar deze plekken liggen bij voorkeur op de begane grond, bijvoorbeeld aan de achterzijde van het gebouw. Er is dan ook geen overlast te verwachten door fiets- en scooterparkeren.

Wel wordt de bestemmingsomschrijving uit artikel 3.1 lid g en de bouwregels uit artikel 3.2.1 sub d onder a aangepast, omdat daarin over parkeervoorzieningen in een souterrain of kelder en het verdiept realiseren van parkeervoorzieningen wordt gesproken. Hierdoor zou ook het fiets- en scooterparkeren verdiept moeten plaatsvinden.

Door in de regels op te nemen dat het autoparkeren verdiept moet plaatsvinden kan het fiets- en scooterparkeren bovengronds plaatsvinden zodat er beter aangesloten wordt op de beleidsregels fiets- en scooterparkeren.