

Jaar 2020
Afdeling 3A
Nummer 88 / 503
Publicatiedatum 27 mei 2020
Agendapunt 38
Datum besluit B&W 14 april 2020

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Weespertrekvaart Strook en wijziging van het welstandskader Weespertrekvaartbuurt.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 14 april 2020
(Gemeenteblad afd. 1, nr. 503);

Gelet op:

- artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.19 van de Milieubeheer;
- Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1 jo, artikel 2.2 en 2.4 (procedurele versnellingen) jo Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7 c;
- artikel 12a, eerste lid van de Woningwet;
- artikel 12, eerste lid van de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam;

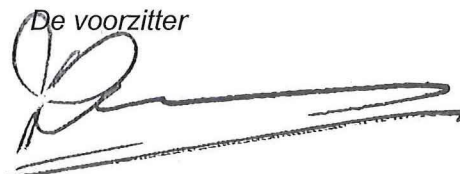
Besluit:

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. de vier ingebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Weespertrekvaart Strook;
 - b. dat er gedurende de terinzagelegging van het ontwerp welstandskader Weespertrekvaartbuurt er geen zienswijzen zijn ingebracht;
 - c. het advies van Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp welstandskader;
2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a) te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Kennis te nemen van het besluit van het college van 17 december 2019 en bij de besluitvorming te betrekken inhoudende dat het (ontwerp)bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Overamstel (2013) wat leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan, ten opzichte van die scope, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

4. Het bestemmingsplan Weespertrekvaart Strook bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, met nummer NL.IMRO.0363.M1712BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, in overeenstemming met de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie is 13 augustus 2019;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
7. Vast te stellen het beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt;
8. Vast te stellen het 'wijzigingsbesluit welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, Welstandskader Weespertrekvaartbuurt' zoals opgenomen in de bijlage 4, waarvan de belangrijkste punten zijn dat ter plaatse van de gebiedscontour Weespertrekvaartbuurt:
 - a. het ruimtelijk systeem Kantoren en bedrijven (10) met gebiedstype Bedrijventerreinen (10a) wijzigt naar het ruimtelijk systeem Woongebieden na 1985 (8) met gebiedstype Samengestelde Woonblokken (8E);
 - b. dit gebied wordt aangewezen als transformatielocatie als bedoeld in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam waardoor het welstandsniveau voor de duur van de transformatie wijzigt van gewoon naar bijzonder;
 - c. het beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt, dat voor de duur van de transformatie aanvullende welstandscriteria bevat, toe te voegen aan bijlage 4 – transformatiegebieden van de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam;
 - d. het wijzigingsbesluit welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, Welstandskader Weespertrekvaartbuurt de dag na bekendmaking in werking treedt.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 19 mei 2020*

De voorzitter



Femke Halsema

De raadsgriffier



Jolien Houtman



Nota van Beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Weespertrekvaart Strook

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond & Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
februari 2020

1 Algemeen

In overeenstemming met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Weespertrekvaart Strook met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende een termijn van 6 weken, met ingang van 19 december 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien op het stadsloket van het centrum en van het stadsdeel Oost, en was tevens raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd in de Staatscourant, de website van de gemeente en de lokale krant. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

2 Behandeling zienswijzen

2.1 Overzicht ontvangen zienswijzen

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Gasunie	Gasunie Transport Services BV Postbus 181 9700 AD Groningen	13 januari 2020
2	Liander N.V	Locatiecode 2NA8122 Postbus 50 6920 AB Duiven	21 januari 2020
3	geanonimiseerd.	geanonimiseerd.	23 januari 2020 (per fax)
4	Kaza Wasserij BV	Kaza Wasserij BV H.J.E. Wenckebachweg 6v3 1096 AN Amsterdam	30 januari 2020

Bij bekendmaking van deze nota van beantwoording zijn persoonsgegevens omwille van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Ontvankelijkheid

In overeenstemming met artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen of binnen de termijn verzonden en tijdig ontvangen. Alle zienswijzen worden beoordeeld als ontvankelijk.

3 Inhoudelijk

3.1 Zienswijze 1

3.1.1 Samenvatting

In het plangebied ligt een hoge druk aardgastransportleiding. De ontwikkeling vindt plaats in de nabijheid van onze leiding. De Gasunie verzoekt de mogelijke consequenties vooraf tijdig contact op te nemen met onze tracébeheerder.

3.1.2 Beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro aangeboden aan diverse instanties, waaronder de Gasunie. De Gasunie heeft ook tijdens het vooroverleg gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben. Zorgvuldigheidshalve is naar aanleiding van de zienswijze nog contact opgenomen met de leidingbeheerder om deze te informeren over de planvorming. Tijdens en voorafgaand aan de aanlegfase zal conform de vaste werkafspraken overleg gevoerd worden met de tracébeheerder.

3.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

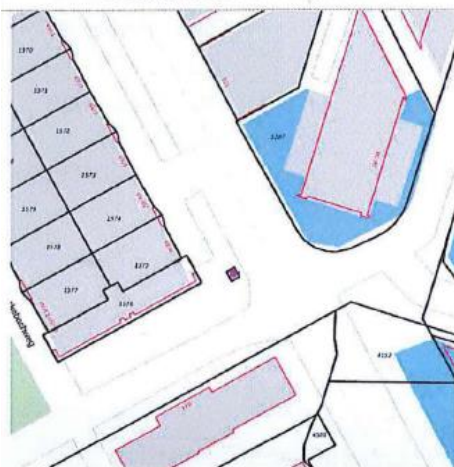
3.2 Zienswijze 2

3.2.1 Samenvatting

Verzocht wordt om voor het gasdrukmeet- en regelstation (gasdrukmeet- en regelstation, type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer) nabij de H.J.E. Wenckebachweg een veiligheidscontour (Activiteitenbesluit – zone) op te nemen. Met als doel te borgen dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Gasdrukmeet- en regelstation aan de HJE Wenckebachweg 6 te Amsterdam

- Enkelbestemming: 'verkeer'
- Vrijstaand gebouw: (inh. >1 tot 15m³)
- Nummer behuizing: '8 004 493'
- Coördinaten: 123.701, 483 287.7



Afbeelding 1a: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (paarse punt).



Afbeelding 1b: Ligging gasdrukmeet- en regelstation (paarse cirkel).

3.2.2 Reactie gemeente

Er is sprake van een bestaand station. Het station heeft de bestemming Verkeer en is positief bestemd. Artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit ziet er op toe dat Liander bij het plaatsen van haar station een afstand in acht dient te nemen van 10 meter tot kwetsbare

objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten Het ontwerpbestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de bestaande situatie van het station. De naastgelegen bebouwing valt daarnaast buiten het plangebied. Binnen de door Liander verzochte zone is in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. Er is daarom geen bebouwing voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk op basis van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het opnemen van een zone voegt niets toe aan de borging van het gasdrukregelstation. Het opnemen van een zone heeft als belangrijk nadeel dat bij wijzigingen van het Activiteitenbesluit of verplaatsing van het regelstation, er tevens een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het verzoek wordt daarom niet overgenomen.

3.2.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan.

3.3 Zienswijze 3

3.3.1 Samenvatting

1. Verzocht wordt om de bouwhoogte voor de eerste strook bebouwing aan de noordzijde te verlagen naar 25 meter. Dit gedeelte sluit aan op de groene ruimte aan de noordzijde (de Buitenplaats). Eerder is bij het recente bestemmingsplan Weespertrekvaart-West, dat eveneens aan de groene ruimte grenst, de bouwhoogte van de eerste strook bebouwing op 25 meter gesteld. Door ook hier de bouwhoogte terug te brengen wordt een goede aansluiting geborgd op de groene ruimte, wordt voorkomen dat de groene ruimte overschaduwd wordt door naastgelegen bebouwing en wordt aangesloten op de regelgeving voor nabijgelegen bestemmingsplannen. Concreet wordt verzocht om de maximale bouwhoogte in artikel 3.2. onder f terug te brengen van 30 naar 25 meter.
2. Verzocht wordt om artikel 3.1. onder g, en artikel 3.4.2. onder f, te wijzigen zodat uitsluitend bedrijvencategorie A wordt toegestaan op kavel 1. Uit de toelichting blijkt dat bedoeld wordt om lichte bedrijvigheid toe te staan. In de bedrijvenlijst staan echter ook (onder andere): broodfabrieken, cacao- en chocoladefabriek, drukkerijen, verbandmiddelenfabrieken, natuursteenbewerkingsbedrijven, smederijen en lasinrichtingen, computerfabrieken, autowasserijen en een groothandel in hout- en bouwmaterialen. Deze zware bedrijvigheid op korte afstand van woningen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dergelijke bedrijvigheid tast het woon- en leefklimaat van de geprojecteerde en bestaande woningen aan. Er wordt gewezen op de eerdere besluitvorming zwaardere bedrijven zoals een broodfabriek en een groothandel op grotere afstand van de woningbouw te situeren. De opgenomen bepalingen die bepalen dat zwaardere bedrijven alleen toegestaan zijn op locaties die bouwkundig gescheiden zijn van woningen biedt alleen bescherming voor woningen die aanpandig gelegen zijn, niet voor woningen in de omgeving. Mochten er toch bedrijven uit categorie B toegestaan worden, die in de ogen van de indieners niet passen binnen een goede ruimtelijke ordening, dan zouden alleen bedrijven uit categorie B moeten worden toegestaan die daadwerkelijk op kavel 1 gewenst zijn.
3. In het bestemmingsplan wordt bij Gemengd-2, milieuzones aangegeven dat er vanwege een zuidelijk gelegen bedrijf beperkingen gelden. Er is een nadere aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1" opgenomen waarbinnen geen milieugevoelige functies gevestigd kunnen worden. De indieners is niet duidelijk welk bedrijf dit is en wat de invloed is op het plangebied. Gevraagd wordt om dit te verduidelijken.

3.3.2 Reactie gemeente

Ad. 1. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de effecten voor de omgeving, waaronder de groene ruimte. Het stedenbouwkundig plan vormt de leidraad voor de verdere ontwikkeling. Het bestemmingsplan is globaal van aard zodat ontwikkelaars en architecten, rekening houdend met het stedenbouwkundig plan, nog mogelijkheden hebben voor variatie in vormgeving. De daarin opgenomen bouwhoogte van 30 meter is in het algemeen aanvaardbaar voor de stedelijke herontwikkeling in het Overamstelgebied. In het bestemmingsplan is wel in de regels, in artikel 3.2. onder i, vastgelegd dat als een gebouw gerealiseerd is, de hoogte daarvan als maximale hoogte geldt. Op de noordelijke kavel wordt een school gerealiseerd. Voor de school is, in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan, een omgevingsvergunning in voorbereiding. Het voorlopig ontwerp van de school heeft een bouwhoogte van 20 meter. Daarmee zal in de praktijk voorzien worden in de door de indieners verzochte lagere bouwhoogte. Deze lagere bouwhoogte wordt vervolgens, conform het bepaalde in artikel 3.2 onder i, de maximale toegestane bouwhoogte.

Ad. 2. Doel van het bestemmingsplan is een gebied met functiemenging te realiseren waar wonen en werken naast, boven en met elkaar zorgdragen voor een levendig gebied passend binnen het grootstedelijk karakter van het Overamstelgebied. Gezien de menging van wonen en bedrijven binnen het gebied, waardoor de verschillende functies op korte afstand van elkaar liggen (vaak naast elkaar of boven elkaar), is het belangrijk dat er enerzijds een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de toekomstige bewoners en anderzijds dat de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De gemeente heeft voor de toelaatbaarheid van het soort bedrijven aangesloten bij de Staat van bedrijfsactiviteiten — functiemenging van de VNG Handreiking die speciaal daarvoor is opgesteld en als bijlage aan de regels is verbonden.

De in de bijlage genoemde bedrijfsactiviteiten zijn daarbij niet onbeperkt toegestaan. Voor zover er zwaardere bedrijven genoemd zijn, worden deze alleen toegestaan als zij beperkt zijn qua productie-oppervlakte, capaciteit of machines. Daarnaast gelden voor zwaardere activiteiten in enkele gevallen ook dat zij alleen toegestaan als de bedrijfsactiviteiten uitsluitend in pandig worden uitgevoerd. Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1, Voor categorie B gaat het om activiteiten:

- In categorie 1 voor het aspect gevaar;
- In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Daarnaast zijn de bedrijven in categorie B nog beperkt zijn qua productie-oppervlakte, capaciteit of machines.

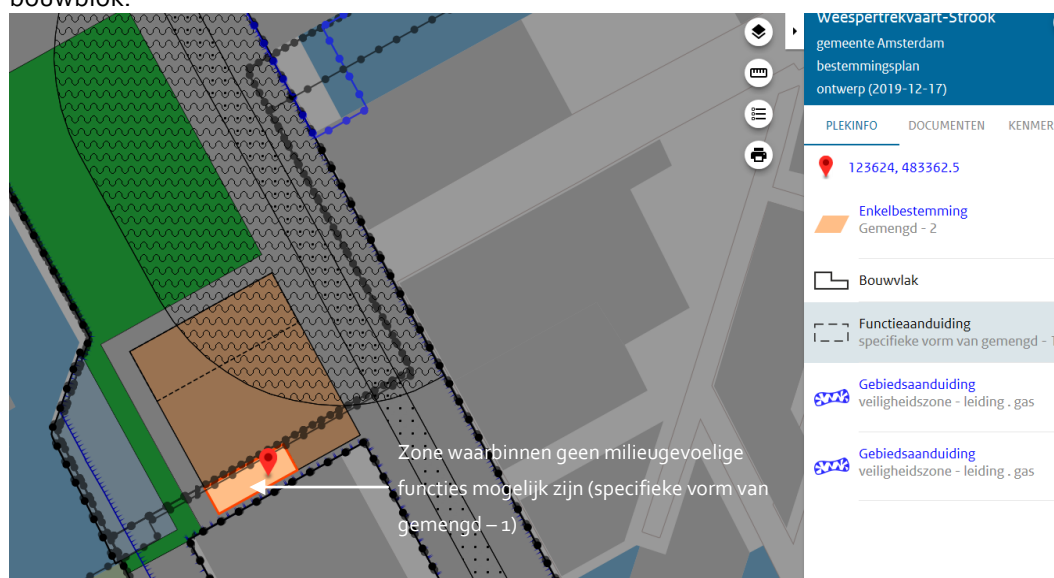
De opgenomen bedrijvenlijst met de daar in opgenomen bedrijfsmogelijkheden wordt regelmatig toegepast voor gemengde gebieden en sluit goed aan op de gewenste invulling als gemengd gebied van bedrijven en woningen. De toegestane bedrijven kunnen functioneren direct naast of onder woningen op de kavel zelf. Deze bestemmingswijze komt overeen met de landelijk gehanteerde VNGrichtlijnen voor bedrijven en milieuzoneringen, waarbij voldaan wordt aan de daarbij gehanteerde afstanden. Het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de toegestane bedrijven naast of onder woningen moeten kunnen functioneren zijn de gevolgen voor woningen op veel grotere afstand is nog beperkter. De woningen bij de Weespertrekvaart-West staan op een afstand van 146 meter en verder van kavel 1. De woningen bij de Kop Weespertrekvaart, waaronder de woning van de indieners, staan op een

afstand van 105 meter en verder van kavel 1. Deze zeer ruime afstanden zijn in een gemengd gebied meer dan voldoende voor alle vormen van lichte bedrijvigheid zoals deze is opgenomen in de lijst met bedrijfscategorieën. De vrees van de indieners dat hierdoor het goede woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in Kop Weespertrekvaart en Weespertrekvaart-West onevenredig wordt aangetast is volledig onterecht.

Het verzoek van de indieners om alleen vast te leggen wat nu voorzien wordt voor kavel 1 sluit daarnaast niet aan op het doel van bestemmingsplannen, het bieden van een kader voor een langere termijn.

Ad. 3. In de toelichting is in paragraaf 13.3.2. specifiek ingegaan op dit onderwerp. Het gaat om het autoschadeherstelbedrijf op het adres H.J.E. Wenckebachweg 6v18. Op basis van nader onderzoek, dat ook als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is er een afstand van 10 meter vereist tussen dit bedrijf en milieugevoelige functies. De zone "specifieke vorm van gemengd – 1" is daarnaast duidelijk aangegeven op de plankaart. De zone van 10 meter rondom het bedrijf valt deels in het plangebied. Het gaat om een relatief kleine strook van circa 8 bij 25 meter aan de zuidzijde van het meest zuidelijk gelegen bouwblok:



In de toelichting zal het betreffende bedrijfsperceel nog opgenomen worden met adressering om onduidelijkheden te voorkomen.

3.3.3 Conclusie

- De zienswijze geeft aanleiding voor de volgende tekstuele wijzigingen van de toelichting:
 - In paragraaf 16.3, de juridische planbeschrijving, wordt een verwijzing opgenomen naar paragraaf 13.3.2, waarin de milieuzonering voor het bestaande bedrijf op het perceel H.J.E. Wenckebachweg 6v18 wordt beschreven.
 - Paragraaf 13.3.2. wordt verduidelijkt zodat duidelijk is dat dit bedrijf ten zuiden van het plangebied ligt.

3.4 Zienswijze 4

3.4.1 Samenvatting

Het betreffende bedrijf is gebruiker van een bedrijfsunit aan de H.J.E. Wenckebachweg 6v3 in Amsterdam. De bedrijfsunit maakt onderdeel uit van het bedrijfsverzamelgebouw direct

ten zuiden van het plangebied. Woningbouw op deze locatie zorgt voor belemmering van de bedrijfsvoering. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de bedrijfsactiviteit op basis van de VNGrichlijnen deels in milieucategorie 2 en - onder het overgangsrecht - ook deels in 3.1 valt. Bij deze categorieën hoort een richtlijnafstand van respectievelijk 30 en 50 meter. De ontwikkeling van de woningbouw vindt plaats binnen deze richtlijnafstand.

3.4.2 Beantwoording

In de zienswijze wordt verwezen naar de VNGrichlijnen zoals die van toepassing zijn voor de afstand van bedrijven tot een rustige woonwijk. Daarvan is in dit geval geen sprake. Er wordt een gemengd gebied met wonen en werken gerealiseerd. Dat wordt ook beschreven in de toelichting. Voor gemengde gebieden geldt dat de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. De afstand tussen bedrijven en milieugevoelige functies die bij gemengde gebieden aangehouden worden zijn 10 meter voor categorie 2 bedrijven en 30 meter voor categorie 3.1. bedrijven.

Het bedrijfsverzamelgebouw aan de H.J.E. Wenckebachweg is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de VNGbedrijvenrichtlijn. Bedrijven die in een hogere categorie vallen zijn als individueel geval positief bestemd middels een aparte aanduiding. Dit is uitsluitend het geval bij het autoschadeherstelbedrijf op het adres H.J.E. Wenckebachweg 6v18. Bij het bedrijf van de indiener van de zienswijze is geen aparte aanduiding opgenomen.

Dit is ook niet noodzakelijk. Er is sprake van een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op (chemische) wasserij-activiteiten, VNGcategorie g6012 (oud), g301.2 (nieuw). Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2. Er is geen sprake van een zodanig zware machinale strijkerij-installatie waardoor het bedrijf onder de "Wasserijen en strijkinrichtingen" valt met VNGcategorie g6011 (oud), g301.1 (nieuw). Dergelijke bedrijven vallen vanwege de geluidsproductie onder categorie 3.1. Een nadere aanduiding in het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijfsperceel was dan ook niet noodzakelijk. Het bedrijf valt onder de categorie 2 bedrijven die hier op basis van het bestemmingsplan gevestigd mogen worden.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan Weespertrekvaart - Strook zijn de bedrijven in de omgeving geïnventariseerd en is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden van het zuidelijk gelegen bedrijfsverzamelgebouw. Door de Milieudienst Noordzeekanaalgebied is februari 2018 een bedrijfsinventarisatie opgesteld voor het Weespertrekvaartgebied. Daarbij is ook het bedrijf van de indiener van de zienswijze beoordeeld. Daarnaast is er nog op 7 december 2018 een bedrijfsbezoek geweest van de Milieudienst. Er is geconstateerd dat het bedrijf in hoofdzaak een wasserij is. Aanvullende ondersteunende activiteiten zijn niet zodanig dat deze vallen onder een zwaardere categorie. Daarmee is duidelijk dat het om een categorie 2 bedrijf gaat als bedoeld in de VNGrichlijn.

In een gemengd gebied is zoals al aangegeven een afstand van tenminste 10 meter noodzakelijk. Het bedrijf maakt gebruik van twee units van het bedrijfsverzamelgebouw (H.J.E. Wenckebachweg 6v2 en 6v3). De minimale afstand tussen het bedrijf en de bestemming Gemengd -2 in het bestemmingsplan bedraagt circa 16,5 meter. Er wordt dan ook voldoende afstand aangehouden ten opzichte van het bedrijf.

3.4.3 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.



Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan Weespertrekvaart - Strook

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond & Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
februari 2020

1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Weespertrekvaart Strook heeft met ingang van 19 december 2019 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Naar aanleiding van

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.

2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:

1. In paragraaf 16.3, de juridische planbeschrijving, wordt een verwijzing opgenomen naar paragraaf 13.3.2, waarin de milieuzonering voor het bestaande bedrijf op het perceel H.J.E. Wenckebachweg 6v18 wordt beschreven.
2. Paragraaf 13.3.2. wordt verduidelijkt zodat duidelijk is dat dit bedrijf ten zuiden van het plangebied ligt.

3 Ambtshalve wijzingen

Toelichting:

1. In paragraaf 6.2.2.3 en paragraaf 16 3 wordt ingegaan op de voorgenomen maatwerkvoorschriften voor het Opstelterrein Amstel en wordt toegelicht dat er oorspronkelijk van uitgegaan was dat deze verleend zouden zijn ten tijde van de vaststelling. Omdat dit vertraging heeft opgelopen zijn de regels aangepast om te voorkomen dat het Opstelterrein Amstel wordt belemmerd. De afwijkingsregels zijn zodanig opgesteld dat, als er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld, hier rekening mee gehouden kan worden.
2. In Paragraaf 14.2, de beschrijving van beleid en regelgeving ten aanzien van Natuur en Landschap, wordt een toelichting gegeven op de regelgeving ten aanzien van de stikstofdispositie in Natura 2000 gebieden.
3. Paragraaf 14.3 en 14.4, de situatie van het plangebied en de conclusie, worden aangevuld. De conclusie van de berekening van de stikstofdispositie (0,00 mol/ha/j) wordt opgenomen.

Bijlagen bij toelichting:

1. Het onderzoek naar de stikstofdispositie wordt bijgevoegd.
2. Het pdf-document met de toelichting vervangen door de vast te stellen versie van de toelichting.

Regels:

1. In artikel 1 Begrippen:
 - a. identificatienummer wijzigingen in "NL.IMRO.0363.M1712BPGST-VG01";
 - b. begrip Woning is vervangen door het begrip Woonruimte;
 - c. definitie B&B, onzelfstandige woonruimte en huishouden aangepast aan meest recente uitgangspunten;
2. In het artikel 4 "Gemengd -2":
 - a. Artikel 4.4.2 sub e wordt gewijzigd. De reservering van 15% van het brutovloeroppervlak van de plint is nu uitsluitend van toepassing op bedrijven in plaats van bedrijven en creatieve functies.
 - b. Artikel 4.5.2. sub b en d wordt gewijzigd. De Woonzorgvoorziening met 24 ursbegeleiding zal naast de maatschappelijke functie voor de bewoners ook deels voor de wijk gaan functioneren, onder andere met een buurtkamer. Daardoor neemt het oppervlakte toe. Dit is gewijzigd van 1.200 naar 1.600 m². Dit heeft geen gevolgen voor het totale programma, dat blijft gelijk. Daarnaast is duidelijk dat deze functie niet in de risicozone van de aardgastransportleiding wordt geplaatst. In artikel 4.5.2. sub d was aangegeven welke stappen gezet moesten worden om de besluitvorming te laten voldoen aan het Externe Veiligheidsbeleid. Dat is nu niet meer noodzakelijk. In plaats daarvan wordt in dit lid vastgelegd dat de afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is voor de risicozone van de aardgastransportleiding.
 - c. Artikel 4.3.3.b.de bebouwing boven de plint mag maximaal 10 meter terugliggen in plaats van 7,5 meter. Dit is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan..
2. In Gemengd-1 (artikel 3) en Gemengd-2 (artikel 4) wordt de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het groene dak gewijzigd. De bepaling dat het groene dak tenminste 0,75 meter dik moet zijn wordt geschrapt. Deze gronddekking is alleen wenselijk voor diepergaande beplanting, maar niet overal noodzakelijk, terwijl het wel voor hogere bouwkosten zorgt vanwege het gewicht van het pakket. Daarnaast worden in de aanbesteding punten toebedeeld afhankelijk van de invulling van de duurzaamheidsambitie. Een vooraf voorgeschreven diepte doorkruist deze werkwijze.
3. In Gemengd-1 (artikel 3) en Gemengd-2 (artikel 4) zijn de regels aangepast aan de recente instructie voor het bestemmen van wonen. De bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels zijn gewijzigd. Daarnaast zijn de afwijkingsbevoegdheden voor onzelfstandige woonruimte (artikel 3.5.3. en artikel 4.5.4.) toegevoegd.
4. In Gemengd-1 (artikel 3) en Gemengd-2 (artikel 4) zijn in de bouwregels de volgende bepalingen opgenomen:
 - indien de geluidsbelasting vanwege het Opstelterrein Amstel op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de navolgende waarden moeten woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste de bedoelde grenswaarden dan wel de etmaalwaarde:
 - a. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T)

- van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 - b. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 - c. een etmaalwaarde van $L_{etm} = 50 \text{ dB(A)}$;
- woningen met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;

Daarnaast is bij de afwijkingsbevoegdheden opgenomen dat van de bovenstaande waarden afgeweken kan worden als voor het Opstelterrein Amstel maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

5. Artikel 11.2.b. is gewijzigd na overleg met de supervisor. Beperkte onderdelen van gebouwen (gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, balkons, bordessen, luifels, buitentrappen) mogen de rooilijn met maximaal 1,5 meter overschrijden in plaats van 1,0 meter.

In de bijlage van de regels:

1. Regels vervangen door vast te stellen versie van de regels;
2. Verbeelding vervangen door vast te stellen versie van de verbeelding.

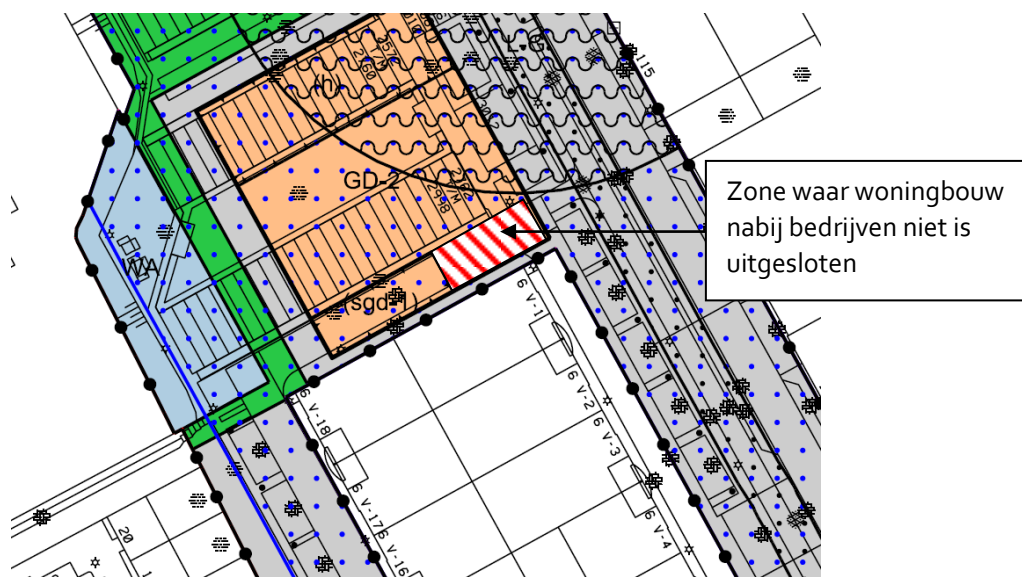
Verbeelding:

1. De zone specifieke vorm van Gemengd – 1 wordt verlengd. Over de gehele breedte van het meest zuidelijke bouwblok wordt de zone opgenomen tot een afstand van 10 meter, gemeten vanaf de gevel van het bedrijfsverzamelgebouw. Binnen deze zone zijn geen milieugevoelige functies toegestaan.

4 Toelichting op ambtshalve wijzingen

1. Geconstateerd is dat de zone die milieugevoelige functies beperkt (specifieke vorm van Gemengd – 1) verlengd dient te worden. Deze zone is opgenomen ter bescherming van de bedrijfsvoering van het autoschadeherstelbedrijf op het adres H.J.E. Wenckebachweg 6v18 (categorie 3.1.). Op basis van nader onderzoek is vast komen te staan dat voor dat specifieke bedrijf een afstand van 10 meter aangehouden moet worden om de bedrijfsvoering niet te belemmeren. Deze zone is opgenomen op de verbeelding. Geconstateerd is dat in het naast de zone gelegen deel van het bestemmingsvlak milieugevoelige functies zoals woningen theoretisch te dicht bij het bedrijfsverzamelgebouw gevestigd kunnen worden. Deze zone is op de onderstaande afbeelding met rode arcering aangegeven. Mochten hier milieugevoelige functies gevestigd worden, dan kan dat belemmerend werken voor het bedrijf op het perceel H.J.E. Wenckebachweg 6 V1. De zone wordt daarom verlengd zodat er binnen een afstand van afstand van 10 meter, gemeten vanaf de

gevel van het bedrijfsverzamelgebouw, geen milieugevoelige functies zijn toegestaan.



De zone specifieke vorm van Gemengd – 1 wordt verlengd. Over de gehele breedte van het meest zuidelijke bouwblok wordt de zone opgenomen tot een afstand van 10 meter, gemeten vanaf de gevel van het bedrijfsverzamelgebouw. Binnen deze zone zijn geen milieugevoelige functies toegestaan.

2. Artikel 4.4.2. sub e wordt gewijzigd. In het ontwerp was opgenomen dat 15% van het bruto vloeroppervlak van de plint gereserveerd was voor bedrijven en creatieve functies. Dit artikel is aangepast. De reservering is nu uitsluitend van toepassing op bedrijven.

Deze aanpassing is voorgesteld door EZ in verband met de bedrijvenstrategie. De wens bestaat om in dit gemengde gebied bedrijven, kantoren en wonen te combineren. Een aantal creatieve functies die toegestaan zijn, zijn echter kantoorfuncties. Omdat dergelijke kantoorfuncties een hogere huuropbrengst kennen, is de vrees dat er een verdringingseffect ontstaat. Bedrijven die zich hier willen vestigen kunnen dan geen plek vinden omdat de gereserveerde 15% door exploitanten wordt opgevuld met kantoorachtige functies.

Er is sprake van een beperkte reservering van 15% voor bedrijven. In het resterende deel van de plint kunnen zowel bedrijven, kantoren als creatieve functies gevestigd worden.

3. Voor het Opstelterrein Amstel is een verzoek om maatwerkvoorschriften vast te stellen in voorbereiding. Met deze maatwerkvoorschriften kunnen er hogere geluidswaarden toegestaan worden op de gevels van de nieuw te ontwikkelen woningen in de omgeving van het Opstelterrein Amstel. Deze hogere waarden zorgen ervoor dat het bestaande rangeerterrein kan blijven functioneren terwijl er ook nieuwe woningen in de omgeving worden gebouwd. Bij de nieuwe woningen moeten gevelmaatregelen worden getroffen om de binnenwaarde van 35 dB(A) te garanderen, rekening houdend met de hogere geluidsbelasting van het Opstelterrein.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de maatwerkvoorschriften voor het Opstelterrein Amstel verleend zouden zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het aanvragen vertraging heeft opgelopen is niet zeker dat de maatwerkvoorschriften aangevraagd, danwel verleend zullen zijn, ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingplan. Zorgvuldigheidshalve is daarom in de bouwregels opgenomen dat er zodanige maatregelen bij de woningen getroffen moeten worden dat de geluidswaarden op de gevel vanwege het Opstelterrein Amstel niet hoger zullen zijn dan de maximale waarden vanuit het Activiteitenbesluit. Daarmee wordt gegarandeerd dat het Opstelterrein Amstel niet wordt beperkt door de komst van de nieuwe woningen.

Daarbij is tevens in de afwijkingsregels opgenomen dat als er, door middel van een maatwerkvoorschrift of anderszins, hogere geluidswaarden voor het Opstelterrein Amstel worden toegestaan er getoetst kan worden aan die toegestane hogere geluidswaarden.