



Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond & Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
oktober 2021

1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West heeft met ingang van 25 februari 2021 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder 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.

2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:

1. paragraaf 4.2.2 "Bedrijven en milieuzonering" wordt naar aanleiding van de zienswijze van Andritz ASKO gewijzigd conform de tekst zoals weergegeven in de beantwoording op de zienswijze.

Regels:

1. Aan de algemene bouwregels is een artikel opgenomen voor het nemen van geluidsmaatregelen voor geluidsgevoelige bestemmingen nabij bedrijvigheid. Deze regels luiden als volgt:

Artikel 13.4 Voorzieningen bij geluidsgevoelige bestemmingen nabij bedrijvigheid

- a. Het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan wanneer woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van een dove gevel indien de geluidbelasting vanwege een bedrijf op de locatie Willem Fenengastraat 10 op de betreffende gevel hoger is dan de navolgende grenswaarden:
 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) op grond van artikel 2.17 lid 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en/of;
 2. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 lid 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a is het bouwen van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen ook toegestaan indien woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel terugbrengt tot ten hoogste de onder a opgenomen grenswaarden;
- c. Woonruimten met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;

- d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing wanneer voor het betreffende bedrijf op de locatie Willem Fenengastraat 10 maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld:
1. waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt toegestaan;
 2. of waarin maatregelen zijn vastgesteld om te voldoen aan de grenswaarden zoals weergegeven in sub a onder 1 en 2;
 3. of waarin zowel maatregelen als een hogere geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen zijn vastgesteld.:

Verbeelding:

1. Het tracé van de opgenomen regionale aardgastransportleiding wordt aangepast en zal het definitieve tracé volgen. Daarnaast wordt de afmeting van de dubbelbestemming "Leiding-Gas" gewijzigd van 5,0 meter naar 4,0 meter aan weerszijden van de hartlijn de leiding.

3 Ambtshalve wijzingen

Toelichting:

1. Paragraaf 1.4. is geactualiseerd. Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is toegevoegd en de vertaling in het bestemmingsplan is toegelicht.
2. Paragraaf 3.2.1. is geactualiseerd. De Nationale omgevingsvisie is toegelicht.
3. Paragraaf 3.3.2. is geactualiseerd. De tekst over de provinciale omgevingsverordening is opgenomen.
4. Paragraaf 3.5.2. is geactualiseerd naar aanleiding van het vaststellen van de Omgevingsvisie.
5. Paragraaf 3.5.4 is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van nadere beleidsregels voor woningbouwontwikkelingen.
6. Paragraaf 3.5.10 is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.
7. Paragraaf 3.5.15 is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de recentelijk vastgestelde Hemelwaterverordening.
8. Paragraaf 3.5.16 is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de gevolgen van het vastgestelde Afwegingskader voor grondwaterneutrale kelders en het paraplubestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld.
9. Paragraaf 4.3.2. is aangevuld naar aanleiding van het besluit om bij het ontwerp van de Amstelstroomlaan de snelheid te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u.
10. Paragraaf 5.1. De waterparagraaf is aangevuld naar aanleiding van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.
11. Paragraaf 6.3. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig groen dak voor eventuele parkeerkelders. Een groen dak moet voldoende bijdragen aan de kwaliteit en het leefgenot van de groene binnentuinen. Er is daarom opgenomen dat er

- sprake is van een groen dak als er grassen, struiken en bomen geplaatst kunnen worden. Een dak waarop alleen sedum en mossen kunnen groeien is onvoldoende.
12. Paragraaf 6.3. In de toelichting op de algemene afwijkingsregels is toegevoegd bij de centrale technische warmtevoorziening dat voor het bepalen van de maximale bouwhoogte technische installaties op het dak buiten beschouwing blijven. Daarbij is tevens opgenomen dat deze voorziening ook op meerdere bouwlagen kan worden gerealiseerd, zowel boven- als ondergronds. In dat geval geldt voor elke bouwlaag het maximum oppervlakte van 230 m².
 13. Paragraaf 6.3. is aangevuld in verband met het besluit om de snelheid op de Amstelstroomlaan te verlagen. De wijzigingen in de regels als gevolg van dit besluit zijn nader toelicht.

Bijlagen bij toelichting:

1. Het Afwegingskader voor grondwaterneutrale kelders is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
2. De pdf-versie van de ontwerp-toelichting is vervangen door de vast te stellen versie.
3. De pdf-versie van de ontwerp-verbeelding is vervangen door de vast te stellen versie.
4. Het vastgestelde besluit hogere geluidswaarden is toegevoegd.
5. Het nader akoestisch onderzoek onderzoek ten aanzien van de bedrijvigheid voor bestemmingsplan Amstelkwartier 3e fase west is toegevoegd.

Regels:

1. In artikel 1 Begrippen:
 - a. identificatienummer wijzigingen in "NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VG01";
 - b. 1.26 de bepaling van het brutovloeroppervlakte is verduidelijkt, gemeenschappelijke ruimtes zoals autoparkeergarages worden niet meegeteld;
 - c. 1.38 definitie groen dak is gewijzigd. Er is sprake van een groen dak als er grassen, struiken en bomen kunnen groeien. De verwijzing naar sedum en mossen is verwijderd;
2. Bij artikel 3.2.1. (Gemengd-1) en artikel 6.2.1. (Gemengd-4) is geen minimale bouwhoogte meer voorgeschreven..
3. Bij artikel 3, bestemming Gemengd – 1 en de bestemming Gemengd – 4 de volgende regel toegevoegd:
 Bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 7' moet middels geluidsonderzoek worden aangetoond dat:
 - a. ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldaan wordt aan de wettelijk maximaal toelaatbare binnenwaarden;
 - b. de geluidsluwe zijde van woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld niet hoger worden belast dan de geldende voorkeursgrenswaarde.
4. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is in de bouwregels de volgende regel toegevoegd onder c: "voor gebouwen geldt een minimale plintheogte van 3.5 meter voor woonruimte en een minimale plintheogte van 4,0 meter voor overige functies;"

5. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is in lid 1 toegevoegd dat de toegestane bergingen inpandig moeten zijn. De term "inpandig" is ook toegevoegd aan de specifieke gebruiksregels.
6. Bij de bestemming Gemengd – 3 is in artikel 3.1. onder c horeca opgenomen als toegestane functie. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat horeca uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding, dat de horeca beperkt is tot horecacategorie 1, 3 en 4, dat deze functie uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag is toegestaan. Het maximale oppervlakte aan horeca in het plangebied is niet gewijzigd.
7. De artikelen van de bestemming artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 zijn vernummerd in verband met het toevoegen van de regels ten aanzien van de plintheogte en horecafunctie bij Gemengd -1.
8. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 zijn de specifieke gebruiksregels ten aanzien van parkeren gewijzigd:
 - Bij de bestemming Gemengd-1 is opgenomen dat autoparkeervoorzieningen bij recht verdiept en halfverdiept zijn toegestaan. Daarbij moeten half verdiepte parkeervoorzieningen minimaal 5 meter vanaf de grens van het bouwvlak liggen. Er is een afwijkingsregel opgenomen om gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld toe te staan, zolang dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig plan. Het parkeren op maaiveld moet minimaal 5 meter vanaf de grens van het bouwvlak liggen. Daarbij geldt er een uitzondering voor het parkeren op maaiveld nabij de brug over de Duivendrechtsevaart (aangeduid met specifieke bouwaanduiding – 1). Hier kan afgeweken worden ten behoeve van parkeren op maaiveld tot op de grens van het bouwvlak.
 - Bij de bestemming Gemengd 2, Gemengd 3, en Gemengd 4 is opgenomen dat autoparkeervoorzieningen bij recht uitsluitend geheel verdiept zijn toegestaan. Er is een afwijkingsregel opgenomen om incidenteel half-verdiept parkeren of gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld toe te staan, zolang dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig plan.
9. In de algemene bouwregels zijn de regels ten aanzien van balkons gewijzigd. Balkons waren toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. De balkons worden nu toegestaan vanaf een hoogte van 5,0 meter.
10. In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor een geringe vergroting van de diepte van balkons. Deze zijn gemaximaliseerd op 1,5 meter. Daarvan mag van afgeweken worden tot een maximum van 1,7 meter mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet.
11. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is de term "verdiept" gewijzigd in "geheel verdiept".
12. Artikel 4.4.3. (Gemengd-2) is aangevuld en deels vernummerd. Er ontbrak nog een verwijzing opgenomen naar de specifieke vorm van gemengd -2, waarin geregeld is op welke locatie het laden en lossen moet plaatsvinden voor de supermarkt.

In de bijlage van de regels:

1. De pdf-versie van de ontwerp-regels vervangen de door vast te stellen versie van de regels;

Verbeelding:

1. De minimale bouwhoogte van 24 meter langs de Amstelstroomlaan is verwijderd.
2. Er is een specifieke bouwaanduiding – 7 toegevoegd bij de bebouwingszone langs de Amstelstroomlaan;
3. De zone waarin Horeca is toegestaan binnen de bestemming Gemengd – 2 is gewijzigd aan de zuidoostzijde van het plangebied. De zone wordt gelijk aan de omvang van het bouwblok van kavel 14;
4. Er is een zone opgenomen langs de insteekhaven bij de bestemming Gemengd -3 waar ook Horeca is toegestaan;

4 Toelichting op ambtshalve wijzingen

Ambtshalve wijzigingen van de toelichting van het bestemmingsplan:

1. Paragraaf 1.4. is geactualiseerd. Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is toegevoegd en de vertaling in het bestemmingsplan is toegelicht.

Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is in procedure gebracht na ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West. Er is voor het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West een watertoets uitgevoerd waarbij ook de effecten op de grondwaterstand en grondwaterstromen zijn onderzocht. Hoewel er enig effect kan zijn, blijft dit binnen aanvaardbare grenzen. In navolging van het paraplubestemming is in dit bestemmingsplan opgenomen dat voor kelders tot een oppervlakte van 300 m² en een diepte van 4,0 meter voldaan moet worden aan het Afwegingskader voor grondwaterneutrale kelder. Grotere kelders zijn toegestaan, maar daarbij moet geohydrologisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat op basis van de specifieke situatie beoordeeld kan worden of de effecten aanvaardbaar blijven.

2. Paragraaf 3.2.1. is geactualiseerd. De Nationale omgevingsvisie is toegelicht.
3. Paragraaf 3.3.2. is geactualiseerd. De tekst over de provinciale omgevingsverordening is opgenomen.
4. Paragraaf 3.5.2. is geactualiseerd naar aanleiding van het vaststellen van de Omgevingsvisie.
5. Paragraaf 3.5.4 is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van nadere beleidsregels voor woningbouwontwikkelingen.
6. Paragraaf 3.5.10 is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.
7. Paragraaf 3.5.15 is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de recentelijk vastgestelde Hemelwaterverordening.

Deze paragrafen zijn bijgewerkt naar aanleiding van actualisering van het algemene beleid. De algemene wijzigingen hebben geen gevolgen voor het concrete bestemmingsplan.

8. Paragraaf 3.5.16 is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de gevolgen van het vastgestelde Afwegingskader voor grondwaterneutrale kelders en het paraplubestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld.

Zie hiervoor onder de uitleg onder 1.

9. Paragraaf 4.3.2. is aangevuld naar aanleiding van het besluit om bij het ontwerp van de Amstelstroomlaan de snelheid te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u.

Bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan was de voorbereiding voor de besluitvorming voor het verlagen van de snelheid in voorbereiding, maar nog niet afgerond. Inmiddels is deze besluitvorming afgerond en is definitief besloten om de snelheid te verlagen.

De verlaging van de snelheid betekent dat de Amstelstroomlaan buiten de werking van de Wet geluidhinder valt. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de verlaging van de snelheid. In het onderzoek is uitgegaan van een klinkerbestrating omdat deze bestrating de meest geluidsbelasting met zich mee brengt. Uit het onderzoek blijkt dat bij een klinkerbestrating de geluidsbelasting maar zeer beperkt afneemt.

Bij het ontwerp van de 30 km/u weg wordt uitgegaan van asfaltbestrating. Daardoor zal ook de geluidsbelasting op de gevels langs de Amstelstroomlaan afnemen. Op basis hiervan is de verplichte bouwhoogte van 24 meter langs de Amstelstroomlaan verwijderd. Deze minimale bouwhoogte was opgenomen vanwege de geluidseffecten van de 50 km/u weg. De minimale bouwhoogte garandeerde dat er voldoende geluidsafschermende bebouwing zou worden opgericht langs de Amstelstroomlaan. Dat is door de combinatie van de snelheidsverlaging en asfaltering niet meer noodzakelijk.

Desondanks blijft er sprake van een weg met een groot aantal verkeersbewegingen. Daarom is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening in de regels vastgelegd dat er bij een aanvraag omgevingsvergunning onderzoek gedaan moet worden naar de geluidswaarden. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat het geluidsniveau binnen de woningen niet te hoog wordt. Daarnaast is geluidsonderzoek van belang om te voorkomen dat de geluidswaarde te hoog wordt ter plaatse van de geluidsluwe zijde van andere woningen waarvoor nog wel een hogere waarde is vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

10. Paragraaf 5.1. De waterparagraaf is aangevuld naar aanleiding van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Zie de hiervoor de toelichting onder 1.

11. Paragraaf 6.3. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig groen dak voor eventuele parkeerkelders. Een groen dak moet voldoende bijdragen aan de kwaliteit en het leefgenot van de groene binnentuinen. Er is daarom opgenomen dat er sprake is van een groen dak als er grassen, struiken en bomen geplaatst kunnen worden. Een dak waarop alleen sedum en mossen kunnen groeien is onvoldoende.

Deze wijziging is opgenomen in verband met de gewenste hoge kwaliteit van eventuele groene daken van met name geheel of halfverdiepte parkeergarages. Deze groene daken maken deel uit van de binnentuin van de bouwblokken.

Amstelkwartier derde fase is een gemengd woon-werkgebied met scholen, supermarkten en een levendige plint. Het gebied ligt in de nabijheid van diverse geluidsbronnen. Vanwege al deze activiteiten in en om het plangebied worden de bouwblokken voorzien van een kwalitatief hoogwaardige groene binnentuin, zodat bewoners ook een rustige omgeving in de nabijheid hebben. De groene daken van de verdiepte en halfverdiepte parkeergarages maken deel uit van de groene binnentuin. Sedum en mosdaken geven echter onvoldoende gebruiksmogelijkheden en geven onvoldoende kwaliteit voor een dergelijk binnengebied. Daarom wordt ingestoken op een hogere kwaliteit. Sedumdaken en mosdaken dragen daar niet voldoende aan bij. Daarom zijn deze niet meer opgenomen als voorbeeld van groene daken.

12. Paragraaf 6.3. In de toelichting op de algemene afwijkingsregels is toegevoegd bij de centrale technische warmtevoorziening dat voor het bepalen van de maximale bouwhoogte technische installaties op het dak buiten beschouwing blijven. Daarbij is tevens opgenomen dat deze voorziening ook op meerdere bouwlagen kan worden gerealiseerd, zowel boven- als ondergronds. In dat geval geldt voor elke bouwlaag het maximum oppervlakte van 230 m².

Deze wijziging komt voort uit de nadere uitwerking van plannen voor een duurzaam warmte- en koudenet in Amsterdam Overamstel. In de openbare ruimte werd rekening gehouden met een zone van 230 m² voor een ondergrondse centrale technische warmtevoorziening. In het kader van de nadere uitwerking is nog gevraagd of er ook gewerkt kan worden met een gebouw dat uit meerdere bouwlagen bestaat. Daarnaast is aangegeven dat de voorziening vanwege de warmtewisseling mogelijk kan bestaan uit een relatief klein gebouw met een relatief groot aantal voorzieningen op het dak. Om eventuele discussie te voorkomen wordt vastgelegd dat, ondanks de aanwezige technische installaties de hoogte bepaald wordt door de rand van het dak.

13. Paragraaf 6.3. is aangevuld in verband met het besluit om de snelheid op de Amstelstroomlaan te verlagen. De wijzigingen in de regels als gevolg van dit besluit zijn nader toelicht.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan was de besluitvorming over de snelheidsverlaging op de Amstelstroomlaan nog niet afgerond. In het ontwerp moest daarom nog formeel rekening gehouden worden met een 50 km/u weg. Inmiddels is besloten om de Amstelstroomlaan als 30 km/u weg uit te voeren. Dit heeft gevolgen voor de regels. De wijzigingen zijn nader toegelicht.

Bijlagen bij toelichting:

1. Het Afwegingskader voor grondwaterneutrale kelders is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Zie hiervoor onder de uitleg onder punt 1 van de wijzigingen van de toelichting.

2. De pdf-versie van de ontwerp-toelichting is vervangen door de vast te stellen versie.
3. De pdf-versie van de ontwerp-verbeelding is vervangen door de vast te stellen versie.

Deze nieuwe versie bestaat uit de vast te stellen versie met de nu opgenomen wijzigingen.

4. Het vastgestelde besluit hogere geluidswaarden is toegevoegd.

Dit besluit is toegevoegd om duidelijk aan te geven met welke waarden rekening gehouden moet worden bij de nadere uitwerking van de bouwplannen.

5. Het nader akoestisch onderzoek onderzoek ten aanzien van de bedrijvigheid voor bestemmingsplan Amstelkwartier 3e fase west is toegevoegd.

Naar aanleiding van een zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen voor omliggende bedrijven. Dit nadere onderzoek is bijgevoegd.

Ambtshalve wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan:

1. In artikel 1 Begrippen:
 - a. identificatienummer wijzigingen in "NL.IMRO.0363.M1909BPGST-VGo1".

Het nieuwe nummer geeft aan welke versie van het bestemmingsplan de vastgestelde versie is.

- b. 1.26 de bepaling van het brutovloeroppervlakte is verduidelijkt, gemeenschappelijke ruimtes zoals autoparkeergarages worden niet meegeteld;

Deze bepaling is aangepast om duidelijk te maken op welke wijze het brutovloeroppervlakte wordt berekend. Hiermee wordt voorkomen dat het realiseren van ruimere gemeenschappelijke ruimtes ten koste gaan het programma dat beschikbaar is voor onder andere de woonfuncties.

- c. 1.38 definitie groen dak is gewijzigd. Er is sprake van een groen dak als er grassen, struiken en bomen kunnen groeien. De verwijzing naar sedum en mossen is verwijderd;

Zie hiervoor onder de uitleg onder punt 15 van de wijzigingen van de toelichting.

2. Bij artikel 3.2.1. (Gemengd-1) en artikel 6.2.1. (Gemengd-4) is geen minimale bouwhoogte meer voorgeschreven. Dit heeft ook tot gevolg dat artikel 7.2.3. (peil aangrenzende bebouwing) is vernummerd.

De minimale bouwhoogte was opgenomen om te garanderen dat er voldoende afschermende bebouwing werd gerealiseerd langs de Amstelstroomlaan vanwege de geluidseffecten van het verkeer dat met 50 km/u zou rijden. Daarvan is nu geen sprake meer. De minimale bouwhoogte is nu niet meer noodzakelijk. Er gelden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel verplichtingen voor het uitvoeren van geluidsonderzoek, zoals bij punt 3 aangegeven.

Artikel 7.2.3. (peil aangrenzende bebouwing) is vernummerd omdat verwezen werd naar de bepalingen ten aanzien van de minimale bouwhoogte die is komen te vervallen.

3. Bij artikel 3, bestemming Gemengd – 1 en de bestemming Gemengd – 4 is het volgende regel toegevoegd:
Voorwaardelijke verplichting – geluidsonderzoek:
Bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 7' moet middels geluidsonderzoek worden aangetoond dat:
 - a. ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldaan wordt aan de wettelijk maximaal toelaatbare binnenwaarden;
 - b. de geluidsluwe zijde van woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld niet hoger worden belast dan de geldende voorkeursgrenswaarde van 33 dB.

De minimale bouwhoogte was opgenomen om te garanderen dat er voldoende afschermende bebouwing werd gerealiseerd langs de Amstelstroomlaan vanwege de geluidseffecten van het verkeer dat met 50 km/u zou rijden. Daarvan is nu geen sprake meer. De minimale bouwhoogte is nu niet meer noodzakelijk.

In plaats daarvan is er een specifieke bouwaanduiding – 7 opgenomen. Bij het realiseren van bebouwing in dit gebied moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bij een aanvraag omgevingsvergunning onderzoek gedaan moet worden naar de geluidswaarden. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat het geluidsniveau binnen de nieuwe woningen niet te hoog wordt. Daarnaast is geluidsonderzoek van belang om te voorkomen dat de geluidswaarde te hoog wordt ter plaatse van de geluidsluwe zijde van andere woningen waarvoor nog wel een hogere waarde is vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

4. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is in de bouwregels de volgende regel toegevoegd onder c:

“voor gebouwen geldt een minimale plintheogte van 3,5 meter voor woonruimte en een minimale plintheogte van 4,0 meter voor overige functies;”.

Deze wijziging komt voort uit de wens om vanuit stedenbouwkundig oogpunt variatie te laten ontstaan in de plint en een hogere plint op te nemen voor gebouwen met een niet-woonfunctie.

5. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is in lid 1 toegevoegd dat de toegestane bergingen inpandig moeten zijn. De term “inpandig” is ook toegevoegd aan de specifieke gebruiksregels.

In de regels was al vastgelegd dat de binnentuinen niet benut kunnen worden voor vergunningvrije bijgebouwen. Eventuele aanvullende voorzieningen moeten inpandig gerealiseerd worden. Om dit te verduidelijken is ook in de regels opgenomen dat er uitsluitend inpandige bergingen zijn toegestaan.

6. Bij de bestemming Gemengd – 3 is in artikel 3.1. onder c horeca opgenomen als toegestane functie. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat horeca uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding, dat de horeca beperkt is tot horecacategorie 1, 3 en 4, dat deze functie uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag is toegestaan. Het maximale oppervlakte aan horeca in het plangebied is niet gewijzigd.

De zone bij de insteekhaven aan de zuidzijde van het plangebied wordt ingericht als aangenaam verblijfsgebied. Bij dit verblijfsgebied kan horeca gerealiseerd worden ter ondersteuning van het verblijfsgebied. Voor de horecafunctie was al een zoekgebied opgenomen in twee bouwblokken. Om meer flexibiliteit te bieden is dit zoekgebied ook opgenomen bij het bouwblok aan de uiterste zuidwestzijde, op de kruising van de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven. Deze locatie is uitstekend geschikt voor een horecafunctie vanwege de strategische ligging bij de beide kades en de langzaamverkeerbrug over de insteekhaven. De opgenomen regels zijn gelijk aan de regels die ook bij de andere bouwblokken gelden.

7. De artikelen van de bestemming artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 zijn vernummerd in verband met het toevoegen van de regels ten aanzien van de plintheogte en horecafunctie bij Gemengd -1.

De vernummering is het gevolg van de toevoeging van de regel ten aanzien van de plintheogte zoals beschreven bij punt 5 en de horeca-zone, zoals beschreven bij punt 16.

8. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 zijn de specifieke gebruiksregels ten aanzien van parkeren gewijzigd.

Bij de bestemming Gemengd-1 is opgenomen dat autoparkeervoorzieningen bij recht verdiept en halfverdiept zijn toegestaan. Daarbij moeten half verdiepte parkeervoorzieningen minimaal 5 meter vanaf de grens van het bouwvlak liggen. Er is een afwijkingsregel opgenomen om gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld toe te staan, zolang dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig plan. Het parkeren op maaiveld moet minimaal 5 meter vanaf de grens van het bouwvlak liggen. Daarbij geldt er een uitzondering voor het parkeren op maaiveld nabij de brug over de Duivendrechtsevaart (aangeduid met specifieke bouwaanduiding – 1). Hier kan afgeweken worden ten behoeve van parkeren op maaiveld tot op de grens van het bouwvlak.

Bij de bestemming Gemengd 2, Gemengd 3, en Gemengd 4 is opgenomen dat autoparkeervoorzieningen bij recht uitsluitend geheel verdiept zijn toegestaan. Er is een afwijkingsregel opgenomen om incidenteel half-verdiept parkeren of gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld toe te staan, zolang dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig plan.

Deze wijziging is opgenomen vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Met deze regeling worden autoparkeervoorzieningen aan het zicht onttrokken. Bij de grotere bouwkavels langs de Amstelstroomlaan (bestemming Gemengd 1) is meer toegestaan aangezien hier meer publieksaantrekkende functies gevestigd worden. Het halfverdiept parkeren doet op deze locatie geen afbreuk aan de gewenste stedenbouwkundige inpassing, zij het dat deze voorzieningen dan terug moeten liggen ten opzichte van de kavelgrens. Daarbij geldt er een uitzondering voor het parkeren op maaiveld nabij de brug over de Duivendrechtsevaart (aangeduid met specifieke bouwaanduiding – 1). Hier kan afgeweken worden ten behoeve van parkeren op maaiveld tot op de grens van het bouwvlak. Vanwege het talud van de brug wordt hier parkeren op maaiveld al aan het zicht onttrokken.

Het kan voorkomen dat deze invulling in sommige gevallen onevenredig bezwarend is. Bijvoorbeeld als er vanwege een zeer klein aantal parkeerplaatsen toch een volledig verdiepte voorziening moet worden gerealiseerd terwijl er goede alternatieven aanwezig zijn waarbij de parkeervoorzieningen toch aan het zicht onttrokken zijn. Voor die gevallen is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

9. In de algemene bouwregels zijn de regels ten aanzien van balkons gewijzigd. Balkons waren toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. De balkons worden nu toegestaan vanaf een hoogte van 5,0 meter.

Deze wijziging is opgenomen vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De minimale hoogte van balkons is gewijzigd zodat er minder kans is op schaduwwerking op locaties op straat en om meer aan te sluiten bij de uitstraling van een grootstedelijk woon-werkgebied.

10. In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor een geringe vergroting van de diepte van balkons. Deze zijn gemaximaliseerd op 1,5 meter. Daarvan mag van afgeweken worden tot een maximum van 1,7 meter mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet.

Deze wijziging is opgenomen vanuit technisch oogpunt. Op basis van het bouwbesluit moet een balkon tenminste 1,5 meter diep zijn. In het bestemmingsplan is deze diepte ook opgenomen. Bij sommige constructiemethoden kan er echter meer ruimte nodig zijn om de minimale diepte te kunnen garanderen. Voor dergelijke gevallen is er een beperkte afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

11. Bij de artikelen: artikel 3 - Gemengd -1, artikel 4 - Gemengd -2, artikel 5 - Gemengd -3, artikel 6 - Gemengd 4 is de term "verdiept" gewijzigd in "geheel verdiept".

Deze wijziging is opgenomen om een duidelijker onderscheid te maken tussen voorzieningen die deels boven maaiveld mogen worden gerealiseerd (halfverdiept) en voorzieningen die geheel onder het maaiveld moeten liggen (geheel verdiept).

12. Artikel 4.4.3. (Gemengd-2) is aangevuld en deels vernummerd. Er ontbrak nog een verwijzing opgenomen naar de specifieke vorm van gemengd -2, waarin geregeld is op welke locatie het laden en lossen moet plaatsvinden voor de supermarkt.

Op de verbeelding is aangegeven op welke locatie het laden en lossen moet plaatsvinden voor de geplande supermarkt. In de regels ontbrak nog een verwijzing naar deze voorgeschreven locatie. Deze is alsnog opgenomen in artikel 4.4.3. Als gevolg daarvan is het artikel ook vernummerd.

In de bijlage van de regels:

1. De pdf-versie van de ontwerp-regels vervangen de door vast te stellen versie van de regels;

Deze nieuwe versie bestaat uit de vast te stellen versie met de nu opgenomen wijzigingen.

Verbeelding:

1. De minimale bouwhoogte van 24 meter langs de Amstelstroomlaan is verwijderd.

De minimale bouwhoogte was opgenomen om te garanderen dat er voldoende afscherpende bebouwing werd gerealiseerd langs de Amstelstroomlaan vanwege de

geluidseffecten van het verkeer dat met 50 km/u zou rijden. Daarvan is nu geen sprake meer. De minimale bouwhoogte is nu niet meer noodzakelijk.

In plaats daarvan is er een specifieke bouwaanduiding – 7 opgenomen. Bij het realiseren van bebouwing in dit gebied moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bij een aanvraag omgevingsvergunning onderzoek gedaan moet worden naar de geluidswaarden. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat het geluidsniveau binnen de nieuwe woningen niet te hoog wordt. Daarnaast is geluidsonderzoek van belang om te voorkomen dat de geluidswaarde te hoog wordt ter plaatse van de geluidsluwe zijde van andere woningen waarvoor nog wel een hogere waarde is vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

2. Er is een specifieke bouwaanduiding – 7 toegevoegd bij de bebouwingszone langs de Amstelstroomlaan.

Zie hiervoor onder de uitleg hierboven bij punt 1 van de wijzigingen van de verbeelding.

3. De zone waarin Horeca is toegestaan binnen de bestemming Gemengd – 2 is gewijzigd aan de zuidoostzijde van het plangebied. De zone wordt gelijk aan de omvang van het bouwblok van kavel 14;

De zone bij de insteekhaven aan de zuidzijde van het plangebied wordt ingericht als aangenaam verblijfsgebied. Voor de horecafunctie was al een zoekgebied opgenomen in dit bouwblok. Om meer flexibiliteit te bieden is dit zoekgebied vergroot. Deze locatie is uitstekend geschikt voor een horecafunctie vanwege ligging bij de zone voor detailhandel en de kop van de insteekhaven. De opgenomen regels ongewijzigd.

4. Er is een zone opgenomen langs de insteekhaven bij de bestemming Gemengd -3 waar ook Horeca is toegestaan;

De zone bij de insteekhaven aan de zuidzijde van het plangebied wordt ingericht als aangenaam verblijfsgebied. Bij dit verblijfsgebied kan horeca gerealiseerd worden ter ondersteuning van het verblijfsgebied. Voor de horecafunctie was al een zoekgebied opgenomen in twee bouwblokken. Om meer flexibiliteit te bieden is dit zoekgebied ook opgenomen bij het bouwblok aan de uiterste zuidwestzijde, op de kruising van de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven. Deze locatie is uitstekend geschikt voor een horecafunctie vanwege de strategische ligging bij de beide kades en de langzaamverkeerbrug over de insteekhaven. De opgenomen regels zijn gelijk aan de regels die ook bij de andere bouwblokken gelden.