



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Zuidas-woonbuurt Ravel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat gedurende de door de wet gestelde termijn voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Voorgestelde wijziging planregels en verbeelding bestemmingsplan Zuidas-woonbuurt Ravel.

Tekst (vetgedrukt) = tekst die is toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

~~Tekst~~-(doorgehaald) = tekst die is verwijderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

De coördinaten van de perceelsgrenzen bleken bij het ontwerp niet helemaal juist te zijn. De Verbeelding is hierop aangepast.

Regels

Hoofdstuk 2 Regels over activiteiten en functies van de fysieke leefomgeving

1. Artikel 3.1, aanhef en onder f wordt als volgt gewijzigd:

f. horeca, daaronder begrepen:

1. horeca III (café),
2. horeca IV (restaurant)

3. inclusief daarbij behorende terrassen

Reden wijziging:

Een terras bij een horecagelegenheid was per abuis uitsluitend mogelijk binnen de groenbestemming, maar is nu ook mogelijk gemaakt binnen de gemengde bestemming.

2. Artikel 3.2.2, aanhef en onder b, wordt als volgt gewijzigd:

b. elke woonruimte ~~binnen een gebouw als bedoeld onder 3.1, onder a, b, k en l~~ dient te beschikken over ten minste één stille zijde;

Reden wijziging:

Een verwijzing naar de functieregels in artikel 3.1 is overbodig en verwarrend.

3. Artikel 3.2.2, aanhef en onder c, wordt als volgt gewijzigd:

c. ~~gebouwen~~ **woonruimte(n) dient/dienen** ~~voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van een geluidgevoelige functie te zijn voorzien van gebouwmaatregelen zodat de geluidbelasting op de gevel vanwege stemgeluid~~ **afkomstig van personen op onbebouwde en/of onverwarmde terrassen behorende bij een horecagelegenheid of spelende kinderen behorende bij een school, kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang waar het bestemmingsplan deze functies mogelijk maakt,** ~~uit de omgeving voldoende wordt beperkt~~ **kan worden teruggebracht** tot een waarde van 50 dB(A) langtijdgemiddelde en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A);

Reden wijziging:

De regeling is zodanig aangepast dat deze regeling alleen geldt voor woonruimte. Daarnaast is de regeling beperkt tot stemgeluid afkomstig van personen op onbebouwde en/of onverwarmde terrassen behorende bij een horecagelegenheid of spelende kinderen behorende bij een school, kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang. Hierbij moet rekening worden gehouden met de locaties waar het bestemmingsplan deze functies mogelijk maakt. Tot slot is verduidelijkt dat het moet gaan om gebouwmaatregelen waarbij de geluidbelasting kan worden teruggebracht tot een aanvaardbaar geluidniveau op de gevel.

4. Artikel 3.2.3, aanhef en onder d wordt als volgt gewijzigd:

d. gebouwde parkeervoorzieningen voor fiets- **en scooter** parkeren zijn inpandig toegestaan, mits voorzover ondergronds, wordt voldaan aan de maximaal toegestane bouwdiepte uit lid 3.2.1 onder c.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Zuidas-woonbuurt Ravel

Reden wijziging:

Scooter parkeren is toegevoegd om te verduidelijken dat gebouwde parkeervoorzieningen voor scooters ook zijn toegestaan

5. Artikel 3.3, aanhef en onder c, wordt als volgt gewijzigd:

c. lid 3.2.1 onder h voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van gemengd 5~~' **'specifieke vorm van gemengd 4'** (kavel D) in de eerste bouwlaag, uitsluitend indien de ondergrondse infrastructuur bebouwing toelaat;

Reden wijziging:

Herstel van een verwijzing naar een onjuiste 'specifieke vorm van gemengd'.

6. Artikel 3.3, aanhef en onder f, wordt als volgt gewijzigd:

f. lid 3.2.2 onder c: voor het overschrijden van de geluidbelasting tot maximaal een langtijdgemiddeld van 55 dB(A), **mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende is geborgd.**

Reden wijziging:

Aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt toegevoegd dat het college alleen gebruik kan maken van de afwijkingsbevoegdheid als het aanvaardbare woon- en leefklimaat voldoende is geborgd.

7. Artikel 3.4.1, aanhef en onder a kolom sdg-2, wordt als volgt gewijzigd:

a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies genoemd in lid 3.1 onder a tot en met I bedraagt per kavel niet meer dan:

Sgd-2 (kavel B1 en 2)	
9.800	10.275
m2	

Reden wijziging:

Het totale programma op kavel B1 en B2 is 10.275 m². Dit is in de regels hersteld.

8. Artikel 3.4.2, aanhef en onder b kolom sgd-2, wordt als volgt gewijzigd:

b. de totale brutovloeroppervlakte van de activiteiten en functie als genoemd in lid 3.1 onder a bedraagt per kavel niet meer dan:

Sgd-2 (kavel B1 en 2)
5.725 5.750 m ²

Reden wijziging:

Het totale programma voor de functie wonen op kavel B en B2 is verhoogd naar 5.750 m² bvo.

9. Artikel 3.4.4, aanhef en onder a kolommen, School, Maatschappelijke dienstverlening (geen school), Horeca en Cultuur, ontspanning en vermaak, sgd-1, sgd-2, sgd-5 tot en met sgd-9, worden als volgt gewijzigd:

a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de onderstaande activiteiten en functies bedraagt per kavel minimaal:

Aanduiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B1 en 2)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)
School		3.500 3.000 m ²					
Maatschappelijke dienstverlening (geen school)	0 0 m ²						

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Zuidas-woonbuurt Ravel

Horeca	200 100 m2						
Cultuur, ontspanning en vermaak	850 0 m2		850 200 m2**				

Reden wijziging:

Het totale minimale programma voor de functies school, maatschappelijke dienstverlening, horeca en cultuur, ontspanning en vermaak is gewijzigd.

10. Artikel 3.4.4, aanhef en onder b kolommen Maatschappelijke dienstverlening, Cultuur, ontspanning en vermaak en sgd-1, sgd-2, sgd-5, sgd-6, sgd-9 en sgd-10, worden als volgt gewijzigd:

(...)

- b. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de onderstaande activiteiten en functies bedraagt per kavel maximaal:

duiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B 1 en 2)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
Maatschappelijke dienstverlening(geen school)	200 200 m2	625 1.025 m2	650 1.300 m2***		650 1.300 m2***	
Cultuur, ontspanning en vermaak	200 200 m2					

Reden wijziging:

Het totale maximale programma voor de functie maatschappelijke dienstverlening is naar boven bijgesteld zodat het bestemmingsplan ruimte biedt voor maatschappelijke voorzieningen met een grotere omvang per vestiging. Cultuur, ontspanning en vermaak wordt op kavel A toegestaan.

11. Artikel 3.4.4 aanhef en onder c, onder 2, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

c. voor maatschappelijke dienstverlening (geen school) geldt ter plaatse van de aangewezen aanduidingen het volgende:

1. (...)
2. een gezamenlijk maximum van ~~650~~ **1.300** m² bvo per twee aanduidingen;

Reden wijziging:

Het totale maximale programma voor de functie maatschappelijke dienstverlening is naar boven bijgesteld zodat het bestemmingsplan ruimte biedt voor maatschappelijke voorzieningen met een grote omvang per vestiging.

12. Artikel 3.4.4, aanhef en onder g, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

g. voor cultuur, ontspanning en vermaakt geldt ter plaatse van de aangewezen aanduidingen een minimum van ~~850~~ **200** m² bvo en een maximum van 1.000 m² bvo per aanduiding of verdeeld over meerdere aanduidingen.

Reden wijziging:

Het totale minimale programma voor de functie horeca en cultuur, ontspanning en vermaak is gewijzigd

13. Artikel 3.4.5, aanhef en onder a, wordt als volgt gewijzigd:

a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder d en e bedraagt niet meer dan ~~1.200~~ **1.400** m²;

Reden wijziging:

Het totale minimale programma voor de functies kleinschalige bedrijvigheid & consumentverzorgende dienstverlening is gewijzigd

14. Artikel 3.4.5, aanhef en onder b, wordt toegevoegd:

(...)

b. de onder a genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (plint) ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter	Sdg-1 (kavel A)		Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
------------------------------	----------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

Reden wijziging:

Het totale minimale programma voor de functies kleinschalige bedrijvigheid & consumentverzorgende dienstverlening is gewijzigd. Op kavel A zijn deze functies ook toegestaan.

15. Artikel 3.4.10, aanhef, onder e wordt als volgt gewijzigd:

(...)

~~e. voor de parkeervoorzieningen voor autoparkeren ten behoeve van de functie wonen, inclusief bezoekersparken, geldt dat:~~

- ~~1. minimaal 220 autoparkeerplaatsen beschikbaar moeten worden gesteld;~~
- ~~2. de autoparkeerplaats die niet wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen wordt openbaar en mag beschikbaar worden gesteld voor dubbelgebruik;~~
- ~~3. openbaar betekent dat de parkeerplaats via losse kaartverkoop voor het publiek en via abonnementen beschikbaar worden gesteld.~~

Reden wijziging:

Het opnemen van een minimum aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de functie wonen is niet nodig vanwege de dynamische verwijzing naar de beleidsregels 'Nota Parkeernormen Auto' en komt om die reden te vervallen.

16. Artikel 3.4.10, aanhef, onder f wordt als volgt gewijzigd:

(...)

ƒ **e.** voor de parkeervoorzieningen voor autoparkeren ten behoeve van de functie kantoor geldt dat te allen tijde maximaal 232 autoparkeerplaatsen door die functie worden gebruikt.

Reden wijziging:

Vanwege het vervallen van sub e wordt sub f nu sub e.

17. Artikel 3.4.11, eerste lid onder e wordt als volgt gewijzigd:

e. gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, **met uitzondering van de kavels met de functieaanduiding Sgd 2.**

Reden wijziging:

Toegevoegd is dat gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit wel rechtstreeks zijn toegestaan op de kavels met de functieaanduiding Sgd 2.

18. Artikel 3.5, aanhef en onder c, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

c. het afwijken van het bepaalde in 3.4.11 **onder 1** onder e en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Reden wijziging:

In de planregel is de juiste verwijzing opgenomen.

19. Artikel 3.6, aanhef en onder a, wordt als volgt gewijzigd:

a. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 25 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van

bouwwerken, **alsmede het aanbrengen van bouwkundige voorzieningen**, ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

Reden wijziging:

In de planregel is verduidelijkt dat het ook kan gaan om het aanbrengen van bouwkundige voorzieningen aan een gebouw.

20. Artikel 3.6, aanhef en onder d, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

d. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reden wijziging:

In de planregel is een nieuw lid toegevoegd waardoor het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften (nadere eisen) kan stellen aan ongebouwde terrassen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen.

21. Artikel 4.1, aanhef en onder g, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

d. buitenruimte behorende bij een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang.

Reden wijziging:

Buitenruimte behorende bij een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt hiermee mogelijk gemaakt binnen de groenbestemming.

22. Artikel 4.2, aanhef en onder a, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

a. gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens één gebouw ten behoeve van de functie genoemd in artikel 4.1 onder g. (speel- en sportvoorziening), onder h. (**activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en vermaak**) en onder i. (objecten van beeldende kunst);

Reden wijziging:

In de planregel is de juiste verwijzing opgenomen.

23. Artikel 4.3, aanhef en onder c, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

c. het afwijken van lid 4.2, onder e. voor hekwerken bij speelvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Reden wijziging:

In de planregel is de juiste verwijzing opgenomen.

24. Artikel 4.4, aanhef en onder d, wordt als volgt gewijzigd:

(...)

d. de gebruiksregels voor parkeren zoals opgenomen in lid 3.4.10 zijn overeenkomstig van toepassing, met uitzondering van het verbod op ongebouwde parkeervoorzieningen voor fietsparkeren **opgenomen in lid 3.2.3 onder a**.

Reden wijziging:

In de planregel is de juiste verwijzing opgenomen.

25. Artikel 4.8 wordt als volgt gewijzigd:

a. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het functioneel gebruik van de gronden maatwerkvoorschriften stellen aan de uit te voeren werken en werkzaamheden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reden wijziging:

In de planregel is voor de bestaande tekst sub a toegevoegd en is een nieuw lid b toegevoegd waardoor het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften (nadere eisen) kan stellen aan ongebouwde terrassen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen.