



Gemeente
Amsterdam

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Barajasbuurt eo

Datum: 11 mei 2020

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 02.07.2020, NR. 142.701
DE RAADSGRIFFIER,

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Barajasbuurt eo 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 Barajasbuurt eo.

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

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

Regels

Hoofdstuk 1 inleidende regels

1. Artikel 1.17 brutovloeroppervlakte (bvo) wordt als volgt gewijzigd:

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., **exclusief en** gebouwe parkeervoorzieningen.

Reden wijziging:

Naar aanleiding van de zienswijze van adressanten 1, 7 en 8 wordt de definitiebepaling van brutovloeroppervlakte verduidelijkt.

2. Artikel 1.20 dakbegroeiing wordt als volgt gewijzigd:

Een dakbedekking ~~waarop een laag is aangebracht~~ die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De dakbegroeiing kan zowel extensief als intensief zijn.

Reden wijziging:

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant 7 is de definitiebepaling van dakbegroeiing verduidelijkt.

3. Artikel 1.46, onder b (peil) wordt gewijzigd:

(..)

b. voor de overige gronden: het **aangrenzende** maaiveld.

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt de definitiebepaling van peil verduidelijkt.

4. Artikel 1.59 vestiging wordt verwijderd:

~~Een zelfstandige eenheid.~~

Als gevolg van deze wijziging worden de volgende onderdelen doorgenummerd.

Reden wijziging:

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant 4 komt deze definitiebepaling te vervallen. In de artikelgewijze toelichting wordt ingegaan op de bedoeling van de desbetreffende planregel.

5. Artikel 2.4 (de brutovloeroppervlakte van een gebouw), wordt als volgt gewijzigd:
De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgesteld, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen die volledig of gedeeltelijk onder peil zijn gelegen, **entrees en hellingbanen ten behoeve van parkeervoorzieningen** en technische ruimten, bergingen, etc. voor zover die volledig onder peil zijn gelegen.

Reden wijziging:

Met deze planregel wordt verduidelijkt dat entrees en hellingbanen ten behoeve van parkeervoorzieningen niet worden meegerekend bij het berekenen van de maximaal te realiseren BVO per kavel. Fietsparkeervoorzieningen of bestaande autoparkeervoorzieningen die boven peil worden gerealiseerd worden wel meegerekend bij de BVO voor een gebouw.

Hoofdstuk 2 regels over functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving

6. Artikel 3.2.1, aanhef en onder j, (randvoorwaarden voor gebouwen) wordt ingevoegd:
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
(..)
j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 11' zijn ondergrondse gebouwen niet toegestaan.

Als gevolg van deze wijziging worden de volgende onderdelen doorgenummerd.

Reden wijziging:

Onder het trottoir van de Naritaweg is een hoofddrinkwaterleiding gelegen. Ondergrondse bebouwing is binnen 3 meter vanaf de kern van de hoofddrinkwaterleiding niet toegestaan. Met de specifieke bouwaanduiding -11 in combinatie met artikel 3.2.1, aanhef en onder j, van de planregels worden ondergrondse gebouwen uitgesloten en wordt de benodigde afstand tot de hoofddrinkwaterleiding in acht genomen.

7. Artikel 3.2.1, aanhef en onder j (oud) (randvoorwaarden voor gebouwen) wordt als volgt gewijzigd:
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
(..)
k. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 12' geldt dat de eerste bouwlaag, voor zover deze is gelegen aan de grens van een bouwvlak, heeft een minimale verdiepingshoogte van 4 meter bruto heeft.

Reden wijziging:

Mede naar aanleiding van de zienswijze van adressant 8 is de eis dat de eerste bouwlaag een minimale verdiepingshoogte van 4 meter bruto heeft, versoepeld. De belangrijkste reden voor het voorschrijven van een minimale verdiepingshoogte voor de eerste bouwlaag van 4 meter bruto is het nu of op termijn, mogelijk maken van levendige plintfuncties. Die functies zijn echter vooral te verwachten en relevant bij de belangrijkste (doorgaande) straten in het gebied.

8. Artikel 3.2.2, aanhef en onder a, (bouwregels vanwege geluid) wordt als volgt gewijzigd:

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies gelden de volgende regels:

a. de gevel van de woning of van een andere geluidgevoelige functie ~~bebouwing~~ dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies, indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zoals weergegeven in de tabel ~~voor zover deze is opgenomen in de lijst met verplichte dove gevels~~ in bijlage 3 bij de regels;

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat de eis van een dove gevel per gevel van een woning of andere geluidgevoelige functie geldt, en niet op gebouwniveau wordt gehanteerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van adressant 7.

9. Artikel 3.2.3, aanhef en onder b, onder 3, (bouwregels voor parkeren) wordt ingevoegd:

Voor autoparkeren gelden de volgende regels:

(..)

b. In afwijking ~~op~~ van het genoemde onder a, zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan:

1. indien sprake is van een bestaande ongebouwde parkeervoorziening;
2. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
3. **ten behoeve van laden en lossen en kort parkeren.**

Reden wijziging:

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant 8 wordt verduidelijkt dat parkeerplaatsen ten behoeve van laden en lossen en kort parkeren ook in ongebouwde vorm (dus op maaiveld) zijn toegestaan.

10. Artikel 3.2.3, aanhef en onder c, onder 4, (bouwregels voor parkeren) wordt als volgt gewijzigd:

Voor autoparkeren gelden de volgende regels:

(..)

c. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende eisen:

(..)

4. voor gebouwde parkeervoorzieningen, ~~inclusief entree en hellingbanen~~, die niet volledig onder ~~peil maaiveld~~ zijn gebouwd, geldt, **met uitzondering van entrees en hellingbanen**, een minimale afstand van 5 meter tot de grens van het bouwvlak.

Reden wijziging:

In het ontwerpbestemmingsplan was maaiveld als peil beschreven, maar dit verwoordde de bedoeling van de planregel onjuist. Met dit artikel wordt beoogd dat voor zover een parkeervoorziening aan een zijde boven het maaiveld uitsteekt, deze parkeervoorziening 5 meter terug dient te liggen van de grens van het bouwvlak. Hiermee kan de parkeervoorziening 'omzoomd' worden met woningen of plintvoorzieningen, hetgeen het verblijfsklimaat, de architectonische kwaliteit en de sociale veiligheid in de openbare ruimte en de aansluiting van bebouwing op de openbare ruimte ten goede komt.

11. Artikel 3.2.5, onder g en h, (bouwregels voor het optoppen van gebouwen) komen te vervallen:

Voor zover nieuwbouw wordt gerealiseerd op de bestaande bebouwing (optoppen) gelden de volgende eisen niet:

(..)

~~artikel 3.6, aanhef en onder a (laadpalen bij parkeervoorzieningen);~~

~~artikel 3.6, aanhef en onder b (toekomstige aansluiting op laadpalen).~~

Reden wijziging:

Deze onderdelen worden verwijderd omdat de eis van laadpalen komt te vervallen (zie onder randnummer 16). Met de wijziging van het Bouwbesluit in maart 2020 wordt in een regel voorzien ten aanzien van laadinfrastructuur.

12. Artikel 3.2.5, aanhef en onder e, (bouwregels voor het optoppen van gebouwen) wordt als volgt gewijzigd:

Voor zover nieuwbouw wordt gerealiseerd op de bestaande bebouwing (optoppen) gelden de volgende eisen niet:

(..)

e. artikel 3.2.1, aanhef en onder j k (minimale verdiepingshoogte plint);

Reden wijziging:

Dit is een redactionele wijziging in verband met de gewijzigde vaststelling.

13. Artikel 3.2.6, aanhef en onder e, (bouwregels voor het herbestemmen van gebouwen) wordt als volgt gewijzigd:

Voor zover sprake is van het herbestemmen van een gebouw gelden de volgende eisen niet:

(..)

artikel 3.2.1, aanhef en onder j k (minimale verdiepingshoogte plint);

Reden wijziging:

Dit is een redactionele wijziging in verband met de gewijzigde vaststelling.

14. Artikel 3.4.1, onder c, onder 4, (randvoorwaarden voor functies en activiteiten) wordt als volgt gewijzigd:

c. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – 1 tot en met specifieke bouwaanduiding – 8 geldt dat de hierna genoemde minimum- en maximumpercentages van de op de verbeelding aangegeven maximum brutovloeroppervlakte, voor de activiteiten als bedoeld in lid 3.1, c tot en met j, in acht moeten worden genomen:

(..)

4. Specifieke bouwaanduiding – 4: minimaal 10% en maximaal ~~17~~8%

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt het mogelijk gemaakt om het bestaande hotelprogramma op de kavel Heathrowstraat 3-5 terug te bouwen in geval van nieuwbouw. Deze specifieke bouwaanduiding rust bovendien op de kavel Arlandaweg 88.

15. Artikel 3.4.4 (gebruiksregels voor optoppen van gebouwen) wordt als volgt gewijzigd:

Voor zover nieuwbouw wordt gerealiseerd op de bestaande bebouwing (optoppen) geldt in afwijking van artikel 3.4.1, onder c, dat de **nieuwbouw** uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van het aanbieden en gebruiken van woonruimte.

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bij een optopping geldt dat de nieuwe bebouwing slechts ten behoeve van het aanbieden en gebruiken van woonruimte is toegestaan. Het bestaande gebruik ten behoeve van kantoren blijft toegestaan.

16. Artikel 3.6 (specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving) wordt als volgt gewijzigd:

Ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, dient de initiatiefnemer bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te tonen te voldoen aan ten minste de volgende vereisten:

- a. ~~minimaal 25% van het aantal gebouwde parkeerplaatsen dient voorzien te zijn van een elektrisch oplaadpunt;~~
- b. ~~alle gebouwde parkeerplaatsen die niet beschikken over een elektrisch oplaadpunt moeten voldoende voorbereid zijn om een oplaadpunt te kunnen aansluiten (benodigde leidingwerk en capaciteit) in de toekomst;~~

Als gevolg van deze wijziging worden de volgende onderdelen doorgenummerd.

Reden wijziging:

Met de wijziging van het Bouwbesluit in maart 2020 wordt in een regel voorzien ten aanzien van laadinfrastructuur.

17. Artikel 3.6 (specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving) wordt als volgt gewijzigd:

Ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, dient de initiatiefnemer bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te tonen te voldoen aan ten minste de volgende vereisten:

- a. ~~daken moeten efficiënt en doelmatig worden gebruikt, dit houdt in dat~~ minimaal 30 % van het dakoppervlak, inclusief het dakoppervlak van een parkeervoorziening, **heeft** een dakbegroeiing ~~heeft~~;

Reden wijziging:

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant 7 worden de eisen ten aanzien van dakbegroeiing verduidelijkt.

18. Artikel 3.7 (afwijken randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving) wordt ingevoegd:

3.7 Afwijken randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving
Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.6, aanhef en onder a, met dien verstande dat bij het optoppen van gebouwen kan worden afgeweken van de verplichting om dakbegroeiing te realiseren indien de aanvrager aantoont dat dit gelet op de constructie van het gebouw niet haalbaar is.

Reden wijziging:

Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen omdat uit gesprekken met initiatiefnemers is gebleken dat het bij (het herbestemmen van) een bestaand pand, gelet op de constructie, niet altijd mogelijk is om dakbegroeiing te realiseren. Deze regel biedt de mogelijkheid om, indien de initiatiefnemer aantoont dat het constructief onhaalbaar is, van de eis af te wijken dat er een minimumpercentage dakbegroeiing gerealiseerd moet worden.

Hoofdstuk 3 algemene regels

19. Artikel 15, aanhef (algemene bouwregels) wordt als volgt gewijzigd:

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de functie, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven **bebouwings- en bestemmingsgrenzen** te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat de algemene bouwregels ook van toepassing zijn op bebouwingsgrenzen.

20. Artikel 15, onder b en c, (algemene bouwregels) wordt als volgt gewijzigd:

(..)

b. trappenhuizen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;

c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 1 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;

(..)

Als gevolg van deze wijziging worden de volgende onderdelen doorgenummerd.

Reden wijziging:

De regel dat voor zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen 3 meter afstand tot de gevelrand moet worden aangehouden leidt tot een ongewenste beperking. Door de wijziging geldt een afstand van 1 meter tot aan de gevelrand.

21. Artikel 17.4.2 (afwijking) wordt als volgt gewijzigd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1 voor het vestigen of oprichten van functies en voorzieningen voor minder zelfredzame personen, ~~mits de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geconsulteerd zijn over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.~~ **indien wordt aangetoond dat de risico's voor personen in gebouwen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor tot een aanvaardbaar niveau zijn beperkt. Burgemeester en wethouder consulteren de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.**

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt verduidelijkt welke omstandigheden en instanties worden betrokken bij het besluit om al dan niet gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en functies voor minder zelfredzame personen toe te staan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1: het (ontwerp)besluit hogere waarden is vervangen door het definitieve besluit hogere waarden.

Bijlage 3: overzicht dove gevels. Dit document is tekstueel aangepast naar aanleiding van de zienswijze van adressant 7 (weergave meetpunt).

Verbeelding

1. De bestemmingsplangrens is aan de zuidoostzijde een paar centimeter in westelijke richting verschoven.

Reden wijziging:

Hiermee wordt aangesloten bij de bestemmingsplangrenzen van het bestemmingsplan Heathrowstaat 10-12 (Floating Gardens).

2. Veiligheidszone – 1 wordt verkleind en geldt nu tot een afstand van 100 meter vanaf het spoor.

Reden wijziging:

Voor transport van gevaarlijke stoffen over het spoor wordt een 100%-letaliteitsgrens aangehouden van 100 meter. In voorliggend bestemmingsplan is deze zone opgenomen als Veiligheidszone -1. Binnen deze zone zijn functies voor minderzelfredzame personen niet toegestaan.

3. Het bouwvlak ter plaatse van de kavel Heathrowstraat 3-5 wordt aan de noordwestelijke hoek vergroot.

Reden wijziging:

Door de erfpachter is een concreet bouwplan ingediend dat voorziet in woningen die net buiten het bouwvlak zijn gelegen. In de concept-Visie Sloterdijk 2040 was ter plaatse van de woningen in een bouwvlak voorzien. Met de wijziging van het bouwvlak wordt aangesloten bij de concept-Visie Sloterdijk-Centrum 2040.

4. Het bouwvlak ter plaatse van de kavel Heathrowstraat 3-5 is aan de westzijde enkele centimeters verschoven.

Reden wijziging:

Met de wijziging wordt een afstand van 2,5 meter tot aan de erfgrrens geborgd.

5. Het maximum vloeroppervlakte; bvo (m²) ter plaatse van de kavel Heathrowstraat 3-5 wordt verhoogd van 27.000 naar 27.300.

Reden wijziging:

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het concrete bouwplan dat adressant 8 voor deze kavel heeft. De wijziging is in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied.

6. Het maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 45 meter ter plaatse van de Arlandaweg 10-14 is vergroot.

Reden wijziging:

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was voor het hoogteaccent een footprint aangehouden van circa 20 bij 25 meter. Dit is een krappe footprint voor een hoogteaccent van 45 meter. Het maatvoeringsvlak is vergroot naar circa 32 bij 25 meter.

7. Voor de kavels rondom het Barajasplantsoen is de maximale BVO per kavel verhoogd. Het gaat om de volgende aantallen:
 - a. Barajasweg 60: van 6.000 naar 6.500
 - b. Naritaweg 151: van 6.000 naar 6.600
 - c. Naritaweg 139: van 6.000 naar 6.700
 - d. Naritaweg 127-137: van 9.000 naar 9.700
 - e. Naritaweg 163-173: van 9.000 naar 9.800
 - f. Naritaweg 175-187: van 6.000 naar 6.200
 - g. Naritaweg 199-209: van 6.000 naar 6.700
 - h. Naritaweg 211-221: van 6.200 naar 6.400
 - i. Naritaweg 223-233: van 5.900 naar 6.100
 - j. Naritaweg 235-245: van 5.300 naar 5.600

Reden wijziging:

Op grond van artikel 2.4 (wijze van meten) worden parkeervoorzieningen die geheel bovengronds zijn gerealiseerd meegeteld bij de brutovloeroppervlakte van een gebouw. Rondom het Barajasplantsoen geldt dat bij de meeste bestaande gebouwen parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag zijn gerealiseerd en deze parkeervoorzieningen dus worden meegerekend bij het maximaal te realiseren BVO per kavel. Voor de kavels rondom het Barajasplantsoen geldt dat het wenselijk is om de bestaande gebouwen met twee volledige bouwlagen te kunnen optoppen. Met de gewijzigde BVO's is dit voor alle bestaande gebouwen mogelijk.

8. De westzijde van het bouwvlak ter plaatse van de Naritaweg 10 is enkele centimeters naar het westen verschoven.

Reden wijziging:

Met deze wijziging wordt geborgd dat het concrete bouwplan van de erfpachter voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

9. De zuidelijke grens van de bouwvlakken ter plaatse van de Naritaweg 10, Naritaweg 12, Naritaweg 14 en Naritaweg 48 is 1,2 meter in noordelijke richting opgeschoven.

Reden wijziging:

Onder het trottoir van de Naritaweg is een hoofdwaterleiding gelegen. Bovengrondse bebouwing is binnen 2 meter vanaf het hart van de hoofddrinkwaterleiding niet toegestaan. Met de verschuiving van de zuidelijke grens van het bouwvlak in noordelijke richting, wordt deze afstand geborgd.

10. Aan de zuidzijde van de bouwvlakken ter plaatse van de Naritaweg 10, Naritaweg 12, Naritaweg 14 en Naritaweg 48 is een specifieke bouwaanduiding – 11 opgenomen.

Reden wijziging:

Onder het trottoir van de Naritaweg is een hoofdwaterleiding gelegen. Ondergrondse bebouwing is binnen 3 meter vanaf het hart van de hoofddrinkwaterleiding niet toegestaan. Met de specifieke bouwaanduiding -11 in combinatie met artikel 3.2.1, aanhef en onder j, van de planregels wordt bebouwing onder maaiveld uitgesloten en wordt de benodigde afstand in acht genomen.

11. Ter plaatse van de volgende zijden van het bouwvlak is een specifieke bouwaanduiding -12 opgenomen:
 - a. Naritaweg 10: noord-, oost- en zuidzijde;
 - b. Naritaweg 12: noord- en zuidzijde;
 - c. Naritaweg 14: noord- en zuidzijde;
 - d. Naritaweg 48: noord-, west- en zuidzijde;
 - e. Naritaweg 50-52: oost- en zuidzijde;
 - f. Heathrowstraat 3-5: noordzijde;
 - g. Arlandaweg 10-14: noord- en oostzijde;
 - h. Radarweg 501-519: noord- en westzijde;
 - i. Arlandaweg 88: noordzijde;
 - j. Arlandaweg 92: noordzijde.

Reden wijziging:

In het ontwerpbestemmingsplan was voorgescreven dat de eerste bouwlaag, voor zover deze grenst aan de grens van een bouwvlak een minimale verdiepingshoogte van 4 meter bruto dient te hebben. Deze eis wordt gesteld zodat nu of op termijn, levendige plintfuncties mogelijk zijn. Omdat die plintfuncties alleen te verwachten zijn bij de belangrijke (doorgaande) wegen in het gebied, is de eis alleen van toepassing op de zijden van het bouwvlak grenzend aan die belangrijke (doorgaande) wegen.