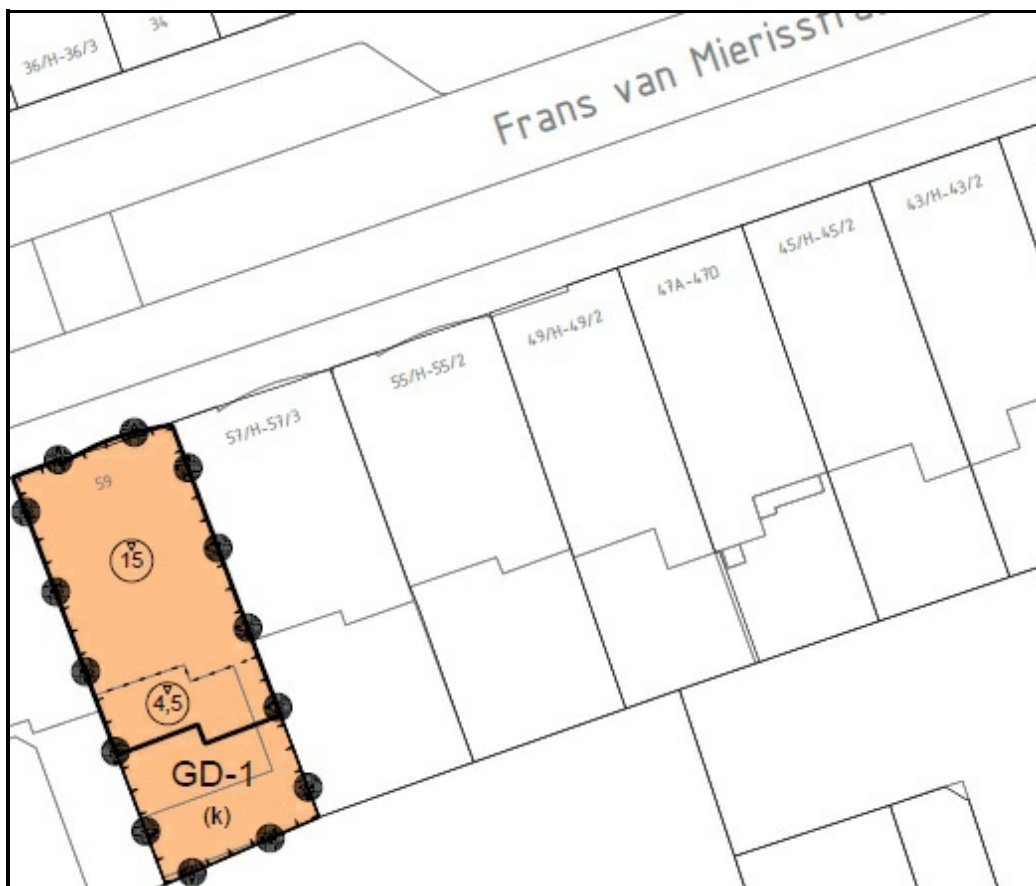


Bestemmingsplan Frans Van Mierisstraat 59



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Frans van Mierisstraat 59

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1802BPSTD-VG01

Datum print 7 Februari 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opbouw toelichting	7
1.3	Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Toelichting wijziging planologisch regime	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	13
Hoofdstuk 5	Toetsing aan omgevingsaspecten	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluidhinder	15
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.4	Water	16
5.5	Luchtkwaliteit	17
5.6	Externe veiligheid	18
5.7	Ecologie	18
5.8	Kabels en leidingen	19
5.9	Verkeer en parkeren	19
5.10	Luchthavenindelingbesluit	19
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Artikelsgewijze toelichting	21
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Makelaarsvereniging Amsterdam heeft het voornemen het pand aan de Frans van Mierisstraat 59 te verbouwen en renoveren. Een onderdeel van deze verbouwing betreft de sloop van de huidige L-vormige aanbouw en het realiseren van een nieuwe aanbouw tegen de achtergevel. Om de 'verschuiving' van deze bouw mogelijkheden in de achtertuin mogelijk te maken, is het nodig de planologische bouw mogelijkheden voor de achtertuin in het bestemmingsplan te wijzigen. Dit bestemmingsplan 'Frans van Mierisstraat 59' voorziet in deze wijziging.

1.2 Opbouw toelichting

Hoofdstuk 1 bestaat uit de beschrijving van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 legt de beoogde ontwikkeling uit. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan ruimtelijk relevante beleidskaders. Hoofdstuk 5 bevat de toetsing aan omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van het plan. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 behandeld.

1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving

De Frans van Mierisstraat ligt in het Museumkwartier in Amsterdam Zuid. Op figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Op ongeveer 300 meter afstand ligt het Concertgebouw aan het Museumplein. Het pand bevindt zich in een zijstraat van de Van Baerlestraat, een gebiedsontsluitingsweg voor auto's, openbaar vervoer en langzaam verkeer. De Frans van Mierisstraat bestaat voornamelijk uit woningen, afgewisseld met enkele andere functies, waaronder het pand van de makelaarsvereniging.



Figuur 1.1

Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2017)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Museumkwartier Valeriusbuurt'. het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1'. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Museumkwartier Valeriusbuurt'

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. Tevens heeft de locatie de functieaanduiding 'kantoor', zodat ter plaatse - naast functies als detailhandel en dienstverlening - de kantoorfunctie is toegestaan.

De maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter. In de tuin bestaat het bouwrecht voor een L-vormige aanbouw met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

1.5 Toelichting wijziging planologisch regime

Dit bestemmingsplan verwijdt het huidige bouwrecht van de L-vormige aanbouw achter in de tuin en zorgt voor een verplaatsing van het bouwrecht tegen de huidige achtergevel aan.

De beoogde ontwikkeling van de aanbouw tegen de achtergevel valt binnen de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen. Dit maakt de aanbouw reeds planologisch aanvaardbaar. Het is niet de bedoeling van deze ontwikkeling om meer bouwoppervlak planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in het opheffen van het huidige bouwrecht. Zo kan de L-vormige aanbouw niet later alsnog worden teruggebouwd.

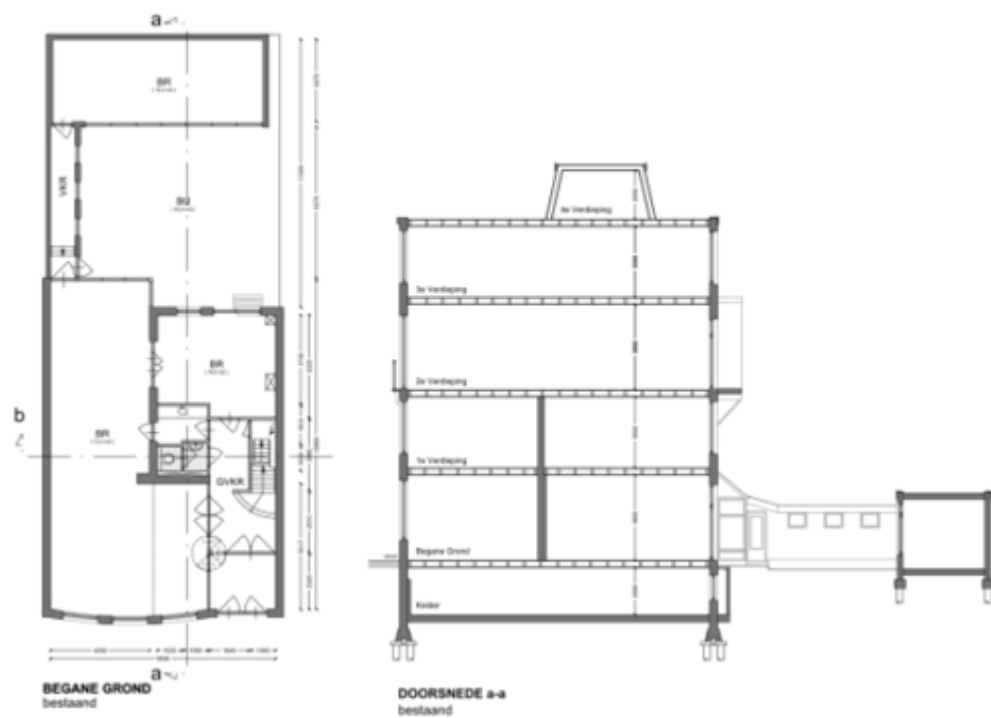
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Het bestaande pand op het perceel Frans van Mierisstraat 59 telt vier bouwlagen. Het pand is volledig in gebruik genomen door de makelaarsvereniging, waarbij de kantoor- en bijbehorende educatiefunctie zich hoofdzakelijk concentreert op de begane grond, eerste en tweede verdieping. Daarnaast beschikt het pand over een kelder en een opbouw op het dak. Aan de achterzijde van het pand is een L-vormige aanbouw geplaatst.



Figuur 2.1: Aanzicht pand Frans van Mierisstraat (bron: Duyts bouwconstructies)



Figuur 2.2: plattegrond bestaand pand en doorsnede vanaf de zijkant bestaand pand (bron: Duyts bouwconstructies)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Verbouwplan

De beoogde ontwikkeling betreft het verbouwen van het gehele pand. Het pand is in eigendom van de Makelaarsvereniging Amsterdam. De Makelaarsvereniging is opgericht in 1877 en voorziet haar leden onder meer van advies en bijscholing. De bijscholing is een belangrijke functie welke wordt volbracht in het pand aan de Frans van Mierisstraat. De huidige indeling vraagt om vernieuwing in het kader van efficiënt ruimtegebruik. De vereniging voelt zich verbonden met deze vestiging en wil daarom niet verhuizen. Er is gekozen voor een verbouwing, zowel inpandig als aan de buiten(achter)zijde van het pand. Zie Bijlage 1 voor de huidige stand van zaken van het bouwplan.

Het totale verbouwplan bestaat uit:

- Slopen aanbouw en realisatie nieuwe aanbouw;
- Vernieuwing dakopbouw en dakterras;
- Balkon op de tweede verdieping;
- Uitbouw en dieper maken kelder;
- Inpandige aanpassingen.

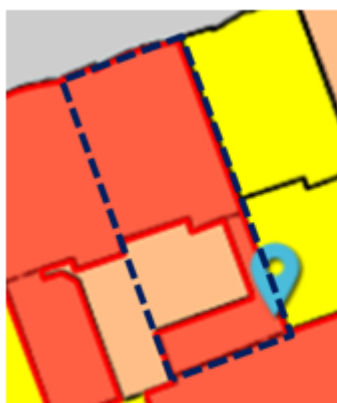
Dit bestemmingsplan voorziet in het eerste punt: het opgeven van het huidige bouwrecht in de achtertuin en het mogelijk maken van een verplaatsing van dit bouwrecht tegen de achtergevel van het hoofdgebouw. Deze ontwikkeling maakt dus deel uit van het grotere verbouwplan. De overige verbouwingen zijn mogelijk op basis van de vigerende planregels of via de kruimelgevallenregeling en het kruimelgevallenbeleid van stadsdeel Zuid.

Het totale verbouwplan zal gelijktijdig met de voorbereiding van dit bestemmingsplan met het stadsdeel worden afgestemd en in procedure worden gebracht. Voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan heeft het dagelijks bestuur reeds een positieve beslissing genomen (zie Bijlage 2). Om plan-standaardiserings redenen wordt de uitbreiding van de kelder niet direct in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De beoogde uitbreiding van de kelder onder het hoofdgebouw en de aanbouw wordt evenwel ruimtelijk aanvaardbaar geacht en is mogelijk op basis van de binnenplanse afwijkingsregeling. Door middel van een koekoek zal in de kelder daglicht en lucht kunnen toetreden. Zowel vanuit veiligheidsredenen als om kwalitatieve redenen wordt ervoor gekozen een koekoek van circa 1 m breedte te maken. Dit biedt de mogelijkheid een vluchttrap te realiseren vanuit de kelder de achtertuin in en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om voldoende daglicht te creëren in de kelder annex collegezaal.

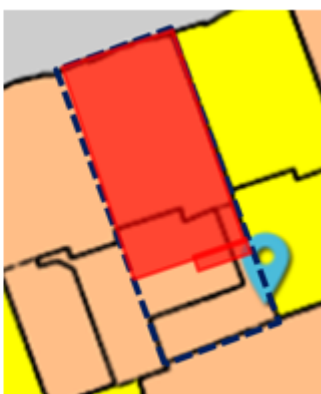
Onderstaand wordt de beoogde ontwikkeling nader beschreven.

Slopen en nieuwbouw aanbouw

In de achtertuin bevindt zich in de huidige situatie een L-vormige aanbouw. Deze wordt gesloopt. De nieuwe aanbouw wordt tegen de achtergevel van het hoofdgebouw aangebouwd met een diepte van 4 meter gemeten vanaf de achtergevel. De aanbouw wordt circa 4,5 meter hoog. Het bouwrecht achter in de tuin wordt opgeheven en het nieuwe bouwvlak van de aanbouw wordt tegen het hoofdgebouw geplaatst. Dit is schematisch weergegeven in figuur 2.3.



Huidig bouwvlak (rood opgelicht)



Nieuw bouwvlak (rood opgelicht)

Figuur 2.3 Verplaatsing bouwrecht

Als gevolg van de ontwikkeling wordt de totale bebouwde oppervlakte in de tuin verminderd. In de huidige situatie is 46 m² bebouwd, in de nieuwe situatie wordt dit 39 m². Door deze ontwikkeling wordt de tuin meer ruimtelijk en open, de aanbouw strekt namelijk niet meer over de volledige diepte van de achtertuin. Zo sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de beleidsregels van stadsdeel Zuid om het groene karakter van binnenterreinen te borgen. Zie ook Hoofdstuk 4 waarin dit beleid verder wordt uitgewerkt.

Ondergeschikte bouwdelen zoals koekoeken, luifels, overstekende daken en dergelijke mogen de bouw- dan wel bestemmingsgrenzen overschrijden met maximaal 30 centimeter. Met het intekenen van het bouwvlak voor de aanbouw, schuift ook het gebied waarvoor voor ondergeschikte bouwdelen, met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid, overschrijdingen van de bouwgrens tot maximaal twee meter kunnen worden toegestaan, met vier meter op. Omdat het uitsluitend om ondergeschikte bouwdelen gaat, zullen de ruimtelijke effecten van het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen beperkt van aard zijn. Het betreft bovendien geen direct recht, zodat bij toepassing ook nog gestuurd kan worden op de daadwerkelijke ruimtelijke effecten. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan reeds dezelfde afwijkingsmogelijkheid. Daarmee ligt het niet in de rede deze mogelijkheid nu te schrappen.

Op basis van de rijksregeling voor vergunningvrij bouwen, kan een aanbouw van 4 m diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. De diepte van de beoogde nieuwe uitbouw van de begane grond sluit bij deze regeling aan. Voorgaande betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen als gevolg van dit bestemmingsplan niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is dusdanig beperkt van omvang, dat rijks-, provinciaal of regionaal beleid geen kaders voor deze ontwikkeling kent. In meer algemene zin is relevant dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt waarbinnen duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd. Het plan voldoet hier aan. De ontwikkeling wordt overigens niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zodat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Op gemeentelijk niveau is de nota beleidsregels *'Omgevingsvergunning A2 voor het snel afhandelen van afwijkingsbesluit voor omgevingsvergunningen. Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)'* relevant. Deze nota is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Zuid op 23 maart 2016.

Deze beleidsnota is opgesteld om snel en gemakkelijk een omgevingsvergunning met planologische afwijkingsbesluiten te kunnen verlenen. Dit beleid wordt ook wel het "kruimelgevallenbeleid" genoemd. De sloop van de aanbouw achter in de tuin en nieuwbouw tegen het hoofdgebouw past binnen de kader van het beleid zoals uiteengezet in beleidsregel 4 "Aan-en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)" van de nota.

Volgens de nota komt de kwaliteit van de woonfunctie tot uitdrukking in het behoud van het groene karakter van de binnenterreinen. Vigerende bestemmingsplannen hebben om die reden slechts zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, kiest het stadsdeel er daarom voor vast te houden aan het strenge beleid ten aanzien van de binnentuinen.

Het verplaatsen van het bouwrecht in de tuin zorgt voor een meer open en ruimtelijke uitstraling van de tuin. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met het beleid van het stadsdeel Zuid om open binnentuinen na te streven.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling passend is binnen het relevante beleid.

Hoofdstuk 5 Toetsing aan omgevingsaspecten

Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de verplaatsing van een bouwrecht in de achtertuin. Er is geen sprake van een functiewijziging, noch van een toename van bebouwing. Om die reden is het - strikt genomen - niet noodzakelijk te toetsen aan de verschillende sectorale aspecten. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid wordt in de volgende paragrafen kort stilgestaan bij de verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, water en externe veiligheid.

5.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Toetsing en conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging, de bestaande kantoorfunctie op onder meer de begane grond wordt voortgezet. Vanuit planologisch oogpunt is onderzoek naar de bodemkwaliteit om die reden niet aan de orde. In het kader van de bouwaanvraag is evenwel reeds onderzoek verricht en volledigheidshalve worden de resultaten hier besproken.

Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er al dan niet sprake is van bodemverontreiniging conform de Wet Bodembescherming. Dit onderzoek is in maart 2017 uitgevoerd door APS Milieu en is bijgevoegd in Bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat er matige tot sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Dergelijke verontreinigingen zijn niet ongebruikelijk in de binnenstad van Amsterdam.

Indien ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden grond moet worden afgevoerd/herschikt, dient een melding BUS gedaan te worden bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Bij de uitvoering van het plan dient hiermee rekening te worden gehouden. Dit vormt verder geen belemmering voor de verplaatsing van het bouwrecht, zoals voorzien in dit bestemmingsplan.

5.2 Geluidhinder

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen. Geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Toetsing en conclusie

Een kantoor is geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast is deze functie reeds mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Nader onderzoek naar geluidsbelasting is daarom niet nodig.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

De juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vervangt de Monumentenwet en de Wet archeologische monumentenzorg. De Erfgoedwet betreft gebouwde monumenten, archeologie en roerend erfgoed. De wet gaat uit van 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing en conclusie

Binnen het thans vigerende bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt zijn gebieden waar archeologische bescherming nodig is voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Het onderhavige plangebied is niet voorzien van een dergelijke dubbelbestemming. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Ook bevinden zich in of om het plangebied geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

5.4 Water

Artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) verplicht in de toelichting bij ruimtelijke besluiten een beschrijving op te nemen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Provinciale Ruimtelijke Verordening

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De projectlocatie valt onder het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Op 1 januari 2017 is de meest recente Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) in werking getreden. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen. In benodigde gevallen kan van deze verboden ontheffing worden verkregen.

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Hierbij gaat het onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit en veiligheid.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van een gebouw van 46 m² en de nieuwbouw van een gebouw van 39 m². In de huidige situatie is de buitenruimte vrijwel volledig verhard. Er is dus geen sprake van toename van verharding. Daarbij is voor plannen met een oppervlakte kleiner dan 500 m² geen compensatie vereist.

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap wat betreft de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater moet worden afgekoppeld en het afvalwater moet via het riool worden afgevoerd. De afvoer van hemelwater gaat via de bestaande afvoerleidingen. Er wordt niet geloosd op daken van belendende panden.

5.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke orderingspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 5.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ ($=1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van de aanbouw. Gezien de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afwezigheid van effecten voor de luchtkwaliteit, valt dit onder het Besluit Niet in Betekende Mate. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het beleid ten aanzien van risicovolle inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet.

Toetsing en conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op 1900 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een lpg-station. Het vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich tevens op grote afstand. Het aspect externe veiligheid is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Ook zijn ter plaatse geen beschermde planten- en diersoorten te verwachten door het stedelijk karakter van de locatie en het ontbreken van beplanting in de tuin. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.9 Verkeer en parkeren

De verplaatsing van het bouwvlak leidt tot een verkleining van het totale vierkante meters aan bouwvlak en zodoende tot minder vierkante meters bebouwing. Deze ontwikkeling leidt om die reden niet tot een toename van verkeersgeneratie, noch tot een toename in parkeerdruk.

5.10 Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. De overheid kan op basis van het LIB beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen hierbij zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Toetsing en conclusie

Uit het Luchthavenindelingbesluit blijkt dat het plangebied binnen de zone met een maximum bouwhoogte van 110 meter valt. De maximum bouwhoogte van de beoogde ontwikkeling is 4,5 meter en vormt derhalve geen knelpunt.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Waar de overige hoofdstukken van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

Dit bestemmingsplan heeft als doel het mogelijk maken van de verplaatsing van het bouwrecht in de tuin. De enige planologische wijziging die het bestemmingsplan met zich brengt betreft dan ook de wijziging van het bouwvlak op de verbeelding en de daarbij behorende planregeling. De overige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn onveranderd.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

- **Wijze van meten**

Met dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige regels worden aangegeven.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGEN

- **Gemengd - 1**

Binnen de bestemming Gemengd - 1 zijn diverse functies mogelijk. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke functies mogelijk zijn binnen de bestemming.

Voor de woonfunctie is bepaald dat wonen uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan. Een omzetting van wonen naar detailhandel, bedrijf of consumentverzorgende dienstverlening kan binnen deze bestemming zonder meer.

Voor de niet-woonfuncties is bepaald dat alle functies slechts zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder. Het is niet mogelijk een niet-woonfunctie op hoger gelegen verdiepingen te realiseren. Detailhandel, bedrijf of consumentverzorgende dienstverlening is in alle panden binnen deze bestemming zonder meer toegestaan. De functie kantoor is overgenomen uit het vigerende plan en met een functieaanduiding op de verbeelding aangeduid.

In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat er alleen gebouwd mag worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit betekent dat de delen van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen niet bebouwd mogen worden. Dit geldt met name voor de tuinen achter woningen en andere functies. De bestemming maakt bebouwing in deze tuinen niet mogelijk. Ter plaatse van het 'nieuwe' bouwvlak geldt dat hier uitsluitend bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Bij eventuele sloop/nieuwbouw van het pand, mag in het nieuwe bouwvlak zodoende geen zogenaamd 'oorspronkelijk' hoofdgebouw worden gebouwd. Op die wijze worden extra bouw mogelijkheden via de rijksregeling voor vergunningvrij bouwen voorkomen. Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de L-vormige uitbouw is gesloopt voordat in het 'nieuwe' bouwvlak wordt gebouwd.

In de bouwregels is in de leden 3.2.2 en 3.2.3 verder bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt aan de hand van de maximale goot- en bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen. Een bouwvlak mag 100% bebouwd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Het gaat daarbij vooral om schuttingen en andere vormen van erfafscheidingen in de tuinen.

In het Afwijken van de bouwregels is het dagelijks bestuur bevoegd in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen en uitbreiden van kelders en souterrains. Voorwaarde is onder meer dat door onderzoek wordt aangetoond dat hierdoor geen onaanvaardbare effecten op het grondwater ontstaan. Voorts geldt dat – voor zover de kelder niet onder een hoofdgebouw of aanbouw wordt gerealiseerd - (binnen)tuinen nog als tuin ingericht kunnen worden doordat een minimale dikte van het grondpakket op het dak van de kelder wordt geëist.

In de Specifieke gebruiksregels zijn, voor zover daar aanleiding toe is, nadere beperkingen gesteld aan de situering of oppervlakte van bepaalde functies, waaronder maximaal 300 m² per vestiging. Deze beperking geldt niet voor bestaande vestigingen.

Voor de onbebouwde gronden is in lid 3.4.4 bepaald dat deze uitsluitend gebruik mogen worden voor tuinen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het dagelijks bestuur bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door ondergrondse parkeergarages onder bebouwing en onbebouwde gronden toe te staan.

Voor de realisatie van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals balkons en buitentrappen is een afwijkmogelijkheid opgenomen (Artikel 6).

- **Anti-dubbeltelregel**

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- **Algemene bouwregels**

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

- **Algemene gebruiksregels**

In deze regel worden de algemene regels omtrent gebruik vastgelegd. Naast het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming te gebruiken, is een aantal activiteiten uitgezonderd.

- **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en tevens mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

- **Overgangsrecht**

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening.

- **Slotregel**

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 5.1.3 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De Makelaarsvereniging Amsterdam draagt de volledige financiële verantwoordelijkheid voor het project. Tussen de Makelaarsvereniging Amsterdam en het stadsdeel Zuid wordt een planschadeovereenkomst getekend.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze 6 weken mag een ieder zienswijzen indienen. Wanneer deze worden ingediend, zullen deze worden beantwoord en indien nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

