

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Omval

**Stadsdeel Oost
Gemeente Amsterdam**

1. Inleiding

In deze nota staan de ambtshalve wijzigingen alsmede de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen vermeld. Tevens is aangegeven in welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging zich voordoet. In totaal zijn er 35 unieke zienswijzen ingediend. In totaal zijn er 137 zienswijzen ingediend.

2. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, naast enkele ondergeschikte en tekstuele wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht als volgt gewijzigd:

Toelichting

- 1) In de toelichting worden alle tekstuele passages en bijlagen met betrekking tot de ontwikkeling Weesperzijde 150 geschrapt, omdat het separate bestemmingsplan Weesperzijde 150 onherroepelijk is geworden. Derhalve wordt het perceel conserverend bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.
- 2) In paragraaf 2.2 Beschrijving huidige situatie wordt restaurant Riva genoemd.
- 3) De tekst over de Horecanota 2007 is geschrapt vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe horecanota.
- 4) Op basis van de onderzoeken zijn de paragrafen betreffende luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en ecologie geactualiseerd. Tevens is het resultaat van een bezonningsstudie toegevoegd. De onderzoeken worden als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

LUCHT

Verwijderd: In de regeling “Niet in betekende mate” is aangegeven dat een verslechtering van de luchtkwaliteit van maximaal 3% pas optreedt bij de realisatie van meer dan 100.000 m² brutovloeroppervlak kantoorruimte. Deze hoeveelheid brutovloeroppervlak is niet mogelijk binnen het wijzigingsgebied op basis van de maximale bruto vloeroppervlak. De ontwikkeling van kantoren voldoet dan ook aan “goede ruimtelijke ordening” voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Ook voor de overige functies geldt dat in totaliteit niet meer dan 10.000 m² bedraagt en is de verwachting dat er geen grotere verslechtering dan maximaal 3% optreedt. Dit wordt bevestigd door een berekening van de functies op het NIBM-tool van het ministerie.

Toegevoegd: Voor deze wijzigingsbevoegdheid is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voor PM10 wordt voldaan. Voor NO2 wordt in 2012 voldaan aan de tijdelijke grenswaarde en in 2022 aan de definitieve grenswaarde. Bovendien blijkt dat de berekende concentraties in de toekomst afnemen.

BODEM

Verwijderd: Uit de gemeentelijke informatie over de bodemgesteldheid van Amsterdam blijkt niet dat er sprake is een bekende bodemverontreiniging op het perceel Mr. Treublaan 1-3. Bij het opstellen van het wijzigingsplan voor het perceel Mr. Treublaan 1-3 zal de bodemgesteldheid ter plaatse worden beoordeeld.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Toegevoegd: De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Mr. Treublaan 1-3 voorziet in de functies kantoren, horeca I, III, IV en V, incl. extended stay, detailhandel en dienstverlening met bijbehorende functies en voorzieningen. Daarnaast wordt uit gegaan van een 1- of 2-laags parkeergarage onder het gehele pand. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is. Plaatselijk is de laag van 1,5 tot 2,0 m -mv sterk verontreinigd met PAK (som 10). Het oorspronkelijk veenhoudende maaiveld is matig verontreinigd met lood. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met arseen en licht met overige parameters. Op dit moment vormt de verontreiniging echter geen milieuhygiënische belemmering voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er voldoende inzicht in de bodemkwaliteit is. Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid is de bodem geschikt voor de beoogde functies. Wel dient ter plaatse van

de wijzigingsbevoegdheid, alvorens te kunnen bouwen, een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd danwel te worden gesaneerd.

EXTERNE VEILIGHEID

4.5.2 verwijderd: Voor het plaatsgebonden risico voor de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Mr. Treublaan 1-3 geldt, dat deze niet verder reikt dan de spoorweg. Het plaatsgebonden risico is voor deze ontwikkeling dan ook niet relevant. De omvang van het wijzigingsgebied op het perceel Mr. Treublaan 1-3 komt overeen met de huidige omvang van het ROC-gebouw. Zowel de kantoorfunctie die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt als het ROC hebben uitsluitend gedurende de dagperiode gebruikers. Daarbij heeft het ROC een hoger aantal gebruikers dan de toekomstige kantoorruimte. Op basis hiervan zal het groepsrisico afnemen. In de bestaande situatie (incl. ROC) is het groepsrisico aanvaardbaar, waardoor bij een kantoorfunctie dit ook het geval is vanwege de afname in populatie.

Toegevoegd: Voor de opname van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Mr. Treublaan 1-3 is onderzoek¹ uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Hieruit blijkt dat ten aanzien van het plaatsgebonden risico de berekeningen niet geleid hebben tot een contour van de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor opname van de wijzigingsbevoegdheid.

Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. De berekeningen voor de bestaande situatie leiden tot een factor 0,185 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Uitgaande van de bestaande bebouwing neemt het groepsrisico maximaal toe tot een factor 0,186 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Dit is een toename van 0,54 procent ten opzichte van de bestaande situatie. In termen van ordegrottes, zoals bij het groepsrisico, is dit een verwaarloosbare toename.

ECOLOGIE

Toegevoegd: In december 2011 is een quickscan ecologie uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn er geen beschermde planten of dieren aangetroffen binnen het plangebied. De bebouwing is nauwkeurig onderzocht op potentieel geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Deze zijn tijdens het ecologisch onderzoek niet waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in het bebouwing.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor sloop, dient in het kader van de Flora en Fauna wet wel te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Afhankelijk wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is een nieuwe scan of een actualisatie van deze quickscan benodigd. Om deze reden is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat aangetoond moet worden dat flora en fauna geen belemmering vormt. Hiermee is de bescherming van de lokaal voorkomende flora en fauna voldoende gewaarborgd.

WATER

Toegevoegd: Wel is een concept geohydrologisch onderzoek² uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn voor de grondwaterstand.

5) In paragraaf 4.3.1 ten aanzien van geluid wordt de volgende passage:

"Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere waarde moeten worden vastgesteld. In stedelijk gebied mag deze hogere waarde niet hoger zijn dan 63 dB."

worden vervangen door

"Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, kan er een hogere waarde worden vastgesteld. In stedelijk gebied mag deze

¹ Externe veiligheid herontwikkeling Treublaan 1-3 Amsterdam, AVIV, 12-01-2012

² Concept Geohydrologische onderzoek Mr. Treublaan 1-3 te Amsterdam, Tauw, 23-02-2012

hogere waarde niet hoger zijn dan 63 dB. Bij het vaststellen van een hogere waarde dient voldaan te worden aan het geluidsbeleid van de gemeente Amsterdam.”

- 6) In paragraaf 6.2 is de volgende omschrijving van de bestemming “Horeca – 3” opgenomen:

“De bestemming “Horeca – 3” is van toepassing op het brugwachterhuisje bij de brug over de Weesperrekvaart. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van één hotelkamer mogelijk.”

Regels

- 1) Artikel 22.2 wordt geschrapt zodat de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” uitsluitend een signaalfunctie heeft.
- 2) De Algemene aanduidingsregels, artikel 24 (was artikel 23) is als volgt gewijzigd:
 - De bestemming kan worden gewijzigd in de functies Kantoor, Horeca – 3, Verkeer -1 en/of Gemengd – 3” in plaats van uitsluitend de bestemming “Kantoor -1”.
 - de functie kantoren en bijbehorende voorzieningen als groen, water, ondergronds parkeren zijn gewijzigd naar kantoren, horeca V inclusief extended stay, horeca I, III en IV, dienstverlening met uitzondering van geluidgevoelige functies conform de Wet geluidhinder, detailhandel, terrassen, wegen, fiets- en voetpaden, bijbehorende voorzieningen als ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, groen, tuin, water, in- en uitritten, ondergronds parkeren.
 - de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 17 m naar 21 m.
 - tevens is de volgende wijzigingsvoorwaarden toegevoegd: het maximum bruto vloeroppervlak van alle functies bedraagt 10.000 m², waarbij het maximum bruto vloeroppervlak van de functie kantoor 9.000 m² bedraagt.
 - tevens is de volgende wijzigingsvoorwaarde toegevoegd: het maximum aantal kamers van de functie horeca V inclusief extended stay 210 bedraagt.
 - tevens is de volgende wijzigingsvoorwaarde toegevoegd: het maximum bruto vloeroppervlak van de functies horeca I, III, IV, detailhandel en dienstverlening per vestiging maximaal 500 m² bedraagt.
 - tevens is de volgende wijzigingsvoorwaarde toegevoegd: de functies horeca I, III, IV, detailhandel en dienstverlening uitsluitend in de 1e bouwlaag worden gerealiseerd.
 - de parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² is gewijzigd naar de volgende bandbreedtes:

Bandbreedte aantal parkeerplaatsen (min-max):	
Kantoren	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo
Horeca I, III, terrassen	0,5 - 6 pp per 100 m ² bvo
Horeca IV	0,5 - 10 pp per 100 m ² bvo
Horeca V, extended stay	0,2 - 0,8 per kamer
Dienstverlening	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo
Detailhandel	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo

- Onder “Mits aangetoond kan worden dat het (bouw)plan waartoe deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast:” zijn de volgende voorwaarden verwijderd omdat voor deze aspecten of middels onderzoek of op andere wijze is dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging:
 - van het aspect geluid geen belemmeringen ondervindt;
 - van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervindt;
 - van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt;
 - van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen ondervindt.

en is de voorwaarde “een stedenbouwkundige inpasbaarheid heeft die aansluit bij de omliggende gronden” gewijzigd in “een stedenbouwkundig ontwerp en inpasbaarheid heeft die aansluit bij de bebouwing en inrichting van de omliggende gronden”.

- 3) De bestemming “Horeca – 3” is toegevoegd als artikel 11, waardoor de volgende artikelen allen zijn doorgenummerd. De bestemming “Horeca – 3” luidt als volgt:

“Artikel 11 Horeca - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

*De voor ' Horeca - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
horeca met categorie IV, met een maximum van 1 kamer.*

met de daarbij behorende:

tuinen en erven;

bijbehorende bouwwerken;

groen;

water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m1.”

- 4) In de bestemming “Water” worden sublid 16.1 onder k en lid 16.2.2. onder b geschrapt en wordt lid 17.4.2 toegevoegd aan de afw. Lid 17.4.2. luidt als volgt:

“17.4.2 terras woonboten

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 voor de realisatie van een terras bij een woonboot, onder de volgende voorwaarden:

a. maximaal 1 terras;

b. maximaal 2 m breed;

c. maximaal 5 m lang;

d. uitsluitend gesitueerd tussen wal en woonboot;

e. het terras steekt niet voorbij de woonboot.”

Verbeelding

- 1) Het bouwvlak van het perceel Weesperzijde 150 is aan de noordzijde aangepast, zodat de bestaande uitbouw op de 1^e verdieping past binnen het bouwvlak.
- 2) Aan de zuidzijde van het Delta Lloyd gebouw op het perceel Spaklerweg 4 is een omgevingsvergunning verleend voor een auditorium. Dit auditorium is door middel van de bestemming “Kantoor” opgenomen met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte.
- 3) De bestemming van een deel van tuin aan de zuidzijde van het Delta Lloyd gebouw op het perceel Spaklerweg 4 was “Groen” en wordt gewijzigd in “Tuin”.
- 4) De kade ter hoogte van het woonschip op het adres Omval 20 is aangepast aan de bestaande situatie.
- 5) De bestemming “Tuin” tussen de woningen Omval 84 t/m 124 en Omval 126 t/m 166 wordt gewijzigd in de bestemming “Groen” voor het gedeelte dat voetpad is.
- 6) Het aanduidingsvlak “sport” ten behoeve van de boot Ondine van de roeivereniging wordt vergroot in verband met de nieuwe ligplaats voor een woonboot die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

- 7) Het brugwachtershuisje nabij de brug over de Weespertrekvaart wordt bestemd als "Horeca – 3".

3) Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Toelichting

- 1) In paragraaf 2.2 Beschrijving huidige situatie wordt de tekst geschrapt dat de onderlinge samenhang van gebouwen in het gebied Omval niet sterk is en dat er geen samenhangend stratenpatroon is.
- 2) In de toelichting wordt een uitleg en een onderbouwing opgenomen voor de ontwikkeling van de functies hotel, kantoor en ondergrondse parkeervoorzieningen over het gehele perceel en horeca/dienstverlening/detailhandel uitsluitend in de eerste bouwlaag van het perceel Mr. Treublaan 1-3. Ten behoeve van de onderbouwing zijn enkele onderzoeken als bijlagen toegevoegd aan de toelichting.
- 3) In paragraaf 6.1.2 wordt de beschrijving over de bestemming “Maatschappelijk” geschrapt en wordt een beschrijving van de bestemming “Gemengd – 2” toegevoegd.
- 4) In paragraaf 6.1.2 wordt een beschrijving over de bestemming “Verkeer – 2” toegevoegd. Tevens wordt in de gehele toelichting de bestemming “Verkeer” gewijzigd in “Verkeer – 1”.

Regels

- 1) Aan de begrippen is het volgende begrip toegevoegd: 1.67: warmtekrachtkoppeling: gecombineerde, gelijktijdige productie van warmte en elektriciteit. Met de warmte die vrijkomt bij het verbranden van de brandstof wordt via een dynamo elektriciteit opgewekt.
- 2) In artikel 4.1 “Bedrijven – Nutsvoorziening” is toegevoegd: b. een warmtekrachtkoppeling.
- 3) In artikel 8 “Groen” is toegevoegd: objecten van beeldende kunst met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.
- 4) In artikel 9.1 “Horeca -1” is toegevoegd: b. bestaande steigers ten behoeve van terrassen.
- 5) In artikel 14 “Verkeer”, lid 14.2.3 is de bouwhoogte van luifels gewijzigd van maximaal 7 m in maximaal 8 m;
- 6) De bestemming “Gemengd -2” is toegevoegd aan de regels in plaats van de bestemming “Maatschappelijk” om recht te doen aan de bestaande rechten ten behoeve van het gebruik voor kantoor. Als gevolg hiervan krijgt de bestemming “Gemengd” uit het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Gemengd – 1”. De bestemming “Maatschappelijk” wordt geschrapt.
- 7) Artikel 15 “Verkeer – 2” wordt toegevoegd voor langzaam verkeer. Op deze manier worden de specifieke routes voor langzaam verkeer in het gebied specifiek vastgelegd. De naam van de bestemming Verkeer uit het ontwerpbestemmingsplan wordt door bovengenoemde reden gewijzigd in “Verkeer – 1”.

Verbeelding

- 1) De bestemming van de oever langs de Amstel en de Amstelboulevard inclusief de openbare ruimte tussen Omval 1 t/m 305 en de Breitnertoren, met uitzondering van de straat Omval ter hoogte van de Amstelboulevard wordt gewijzigd van “Verkeer” naar “Groen”.
- 2) De bestemming van het gedeelte Amstelplein tussen de Rembrandttoren, het gebouw Leeuwenburg en de achterzijde van het Amstelstation wordt gewijzigd van “Verkeer” naar “Gemengd - 1”.
- 3) Het bouwvlak van de Breitnertoren ter hoogte van de loopbrug (aan de zijde van de woningen Omval 1 t/m 305) wordt aangepast aan de bestaande situatie. Hierbij wordt de loopbrug boven de bestemming “Kantoor” aangeduid met de aanduiding “brug” en wordt het bouwvlak geschrapt van de binnenplaats, dat bestemd blijft als “Kantoor”.

- 4) De bestemming "Centrum" ter plaatse van het perceel Amstelplein 4 (Café Blooker) is aangepast aan de afgegeven terrasvergunning van het café.
- 5) De maximale bouwhoogte van de Rembrandttoren wordt gewijzigd van 145 m naar 150 m.
- 6) De maximale bouwhoogten van de Breitnertoren worden gewijzigd van 93 m naar 94 m en van 60 m naar 64 m.
- 7) De maximale bouwhoogte van de bestemming Horeca – 1 wordt in verband met andere begripsbepaling van peil gewijzigd van 10 m naar 11 m.
- 8) De bestemming "Verkeer" wordt voor de fietsenpaden langs de oever van de Amstel en ter plaats van de voormalige ligging van de Weespertrekvaart gewijzigd in de bestemming "Verkeer – 2", waarin geen autoverkeer mogelijk is.
- 9) De luifel van de Breitnertoren is vergroot, zodat de luifel past binnen de aanduiding.
- 10) De bestemming "Maatschappelijk" op het perceel Mr. Treublaan 1-3 wordt gewijzigd in "Gemengd – 2" vanwege het toevoegen van de functie kantoren op dit perceel conform het vigerende bestemmingsplan.
- 11) Het wijzigingsgebied op het perceel Mr. Treublaan 1-3 wordt iets vergroot, zodat er bij een toekomstige ontwikkeling enige flexibiliteit is qua situering.