

Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Vastgesteld op 30 oktober 2013

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Hoofdstuk 2 Herzieningsregels	5
Artikel 2 Herzieningsregels	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	7
Artikel 3 Toepassingsbereik	7
Artikel 4 Slotregel	8

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

de partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham, bestaande uit de kaart met identificatiecode NL.IMRO.0363.N1212BPSTD en deze regels

1.2 Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

de partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham met identificatiecode NL.IMRO.0363.N1201BPSTD dat door deelraad van stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam op 29 november 2012 is vastgesteld, besluitnummer 5526-A

1.3 bestemmingsplan Buiksloterham

het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 16 december 2009 is vastgesteld, nummer 276/881 en zoals herzien door de Eerste partiële herziening met identificatiecode NL.IMRO.0363.N1201BPSTD, door deelraad van stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam op 29 november 2012 vastgesteld met besluitnummer 5526-A

1.4 herzieningskaart

de kaart van de Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham, met identificatiecode NL.IMRO.0363.N1212BPSTD

Hoofdstuk 2 Herzieningsregels

Artikel 2 Herzieningsregels

- a. In afwijking van artikel 4, lid 2, onder a, van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven bouwkavels een maximum bouwhoogte voor gebouwen zoals op de herzieningskaart aangegeven.
- b. Daar waar op de herzieningskaart een maximum bouwhoogte van 7 meter is aangegeven mag de maximale bouwhoogte van de bebouwing onder een hoek van maximaal 45 graden oplopen van 7 meter aan de noordkant tot 15 meter aan de zuidkant.
- c. In afwijking van artikel 4, lid 2, onder e, van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven bouwkavels een maximum fsi per bouwkvael zoals op de herzieningskaart aangegeven.
- d. In afwijking van artikel 4, lid 2, onder o, van het bestemmingsplan Buiksloterham is het vereiste van geluidsluwe zijde niet van toepassing voor de bouwkavels op de herzieningskaart.
- e. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, lid 5, onder f van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt voor wonen per bouwkvael een maximum percentage van het bruto vloeroppervlak zoals op de herzieningskaart aangegeven.
- f. In aanvulling op de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven bouwkavels dat per bouwkvael maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak gebruikt mag worden voor andere functies dan wonen.
- g. In afwijking van artikel 4, lid 5, onder m en p van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven kavels een minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning die op eigen terrein wordt gerealiseerd.
- h. In afwijking van artikel 4, lid 5, onder m en p van het bestemmingsplan Buiksloterham en onverminderd het bepaalde in het vorige lid geldt ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven kavels geen minimum parkeernorm voor woningen kleiner dan 60 m².
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is het aangegeven maximale bebouwingspercentage per bouwkvael toegestaan, met dien verstande dat bij het ontbreken van een percentage een bebouwingspercentage van 100% geldt.
- j. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn ter plaatse van de aanduiding 'tuin' balkons, veranda's, serre's en bergingen van de aangrenzende bebouwing toegestaan voorzover deze bouwwerken niet meer dan 2 meter van de aanduiding 'gevellijn' uitkragen.
- k. Parkeren ter plaatse van de op de herzieningskaart aangegeven bouwkavels is uitsluitend toegestaan aan de achterkant van de bouwkavels.
- l. De regels van de Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham worden gewijzigd met dien verstande dat in artikel 2, lid i de zinsnede "artikel 7, lid 4, onder j" vervangen door "artikel 7, lid

4, onder h".

- m. De regels van het bestemmingsplan Buiksloterham worden als volgt gewijzigd:
1. In artikel 7, lid 4, onder h wordt de zinsnede "artikel 12" vervangen door "artikel 11";
 2. In artikel 7, lid 4, onder o wordt de zinsnede "artikel 4, lid 4" vervangen door "artikel 4, lid 5".

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Toepassingsbereik

- a. De herzieningsregels zoals opgenomen in artikel 2, onder a tot en met k, zijn uitsluitend van toepassing op de bouwkavels zoals aangegeven op de herzieningskaart.
- b. De herzieningsregels zoals opgenomen in artikel 2, onder l en m zijn van toepassing op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buiksloterham.
- c. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham onverminderd van toepassing.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham.



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Zaaknummer	Z13-49456
Behandelend ambtenaar	H. Vader (06 46705762)
Unit/Afdeling	Noordwaarts
Programma	Stedelijke Ontwikkeling
Doelstelling	Overig
Bevoegd bestuursorgaan	Deelraad
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via JBZ) naar DDV
Soort notitie	Verordeningen of Bestemmingsplannen
Kopieën naar	H. Vader, Chr. Vis, N. Schrama, M. Hop en J. Krabben

Besluit nr. 6056-A
Gewijzigd vaststellen
bestemmingsplan Derde
partiële herziening
bestemmingsplan
Buiksloterham
Pagina 2 van 10

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Noord
Verordeningen of Bestemmingsplannen

Besluit dagelijks bestuur

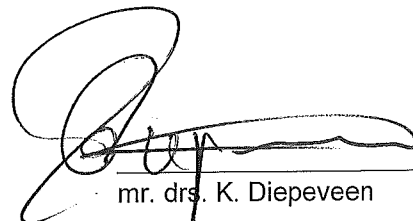
Nummer
Onderwerp

6056-A

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan
Buiksloterham

Bestuurlijke
verantwoordelijkheid
Bestuurlijk verantwoordelijke

Portefeuille Ruimtelijke Ordening



mr. drs. K. Diepeveen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam besluit:

Het raadsvoorstel inzake het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan
Buiksloterham vast te stellen en ter besluitvorming aan de deelraad aan te bieden.

Gevraagde beslissing aan deelraad

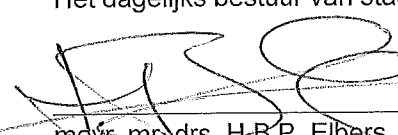
Het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham met
IMRO-nummer NL.IMRO.0363.N1212BPSTD-VG01 vast te stellen. Dit alles
overeenkomstig met het door het dagelijks bestuur bij hun voordracht voorgelegde
ontwerp bestaande uit:

- A. de bij dit besluit behorende toelichting;
- B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het
ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, de volgende wijziging is
aangebracht: in artikel 2, onder j is de zinsnede "en dergelijke ondergeschikte delen"
geschrapt, waarbij het woord "en" voor het woord "bergingen" is toegevoegd;
- C. de bij dit besluit behorende verbeelding, met dien verstande dat in afwijking van het
ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, de aanduiding maximum
fsi van 2 voor het zuidelijke deel van de kavels gelegen aan de Klaprozenweg (kavels
3c) is geschrapt.

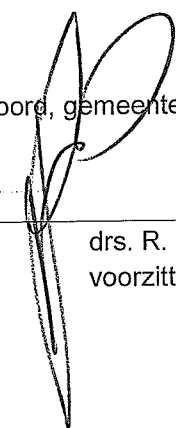
Ondertekening

03 SEP. 2013

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
secretaris



drs. R. Post
voorzitter

Bestuurlijke context

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham.

Het bestemmingsplan Buiksloterham (2009) heeft als doel om de transformatie van het bedrijventerrein Buiksloterham naar een gemengd werk-woongebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. Vanwege de huidige crisis in de bouwsector worden echter slechts weinig bouwplannen gerealiseerd. Er is een overaanbod van kantoorruimte in de hele regio en traditionele ontwikkelaars krijgen grote bouwprojecten met moeite gefinancierd. In de zogenaamde projectenschouw van de gemeente is de projectmatige uitvoering van het bestemmingsplan Buiksloterham gedeeltelijk stop gezet. In deze gewijzigde marktomstandigheden zoekt de gemeente naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden, zoals de zelfbouw van woningen. Zelfbouw is een manier om kleinschalig en klantgericht te bouwen, waardoor bovendien verrassende wijken kunnen ontstaan.

Om zelfbouw te stimuleren, zijn in de zomer van 2012 en 2013 meerdere kavels op zelfbouwmarkten aangeboden aan particulieren. In Buiksloterham gaat het om 30 kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Deze manier van ontwikkelen past goed in de transformatieopgave van Buiksloterham.

Hoewel het bestemmingsplan Buiksloterham voorziet in de beoogde transformatie van het gebied, doordat de bestemming wonen is toegevoegd, zijn de woningbouwmogelijkheden beperkt per kavel, waardoor het realiseren van de voorgenomen zelfbouw in de gewenste verhouding tussen wonen en werken juridisch-planologisch niet is toegestaan.

Om te voorkomen dat alle zelfbouwers individueel en apart van elkaar een uitgebreide Wabo procedure moeten doorlopen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, is het wenselijk om het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte punten aan te passen, zoals de verlaging van de bouwhoogte van maximaal 30 meter naar een hoogte welke past bij zelfbouw (dit kan per kavel verschillen, maar ligt tussen de 15 en 6 meter), verlaging van de parkeernorm (een parkeernorm van 1,5 per woning sluit niet aan op zelfbouw, daarom wordt een parkeernorm vastgesteld van 1 per woning) en verhoging van het maximaal toegestane percentage woningbouw (maximaal 80% wonen in plaats van 60% wonen) ter plaatse van kavel 3. Deze derde partiële herziening dient daartoe.

Het voorontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham is vrijgegeven voor 3.1.1. overleg. Er zijn naar aanleiding van het 3.1.1 overleg geen reacties binnengekomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan enkele regels toegevoegd ten behoeve van het zelfbouwaanbod van de zomer van 2013. De 3.1.1. partners zijn hiervan op de hoogte gesteld en konden in de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eventuele reacties inbrengen.

Het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham heeft met ingang van 22 mei tot en met 3 juli ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn ambtshalve een tweetal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Voor de zelfbouwkavels gelegen aan de Klaprozenweg (kavels 3c) wordt één gemiddeld fsi gehanteerd in plaats van twee (een voor het hoofdgebouw en een voor het bijgebouw). Hiermee wordt de leesbaarheid van de bestemmingsplankaart verbeterd. Deze wijziging is opgenomen onder besluit 1C.
- Verder is in de regeling voor de "tuin" van kavels 3b een tekstuele aanvulling gedaan in paragraaf 3.5 van de toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat: "Aan de voorkant van de bouwkavels kan een tuin worden aangelegd. In de tuin is bebouwing niet toegestaan (er geldt een maximum bouwpercentage van 0), maar ondergeschikte delen van de aangrenzende woningen (zoals veranda's, balkons en serre's) mogen maximaal 2 meter uitkragen." In het nu voorliggende bestemmingsplan is hieraan het volgende toegevoegd: "Van belang is dat erkers of andere vergroting van de woonfunctie niet is toegestaan. Dat zou immers in strijd zijn met het verbod op vestiging van

gevoelige functies in de "Wm-milieuzone".

Deze aanvulling is verwerkt in de herzieningsregel, artikel 2 onder j door "en dergelijke ondergeschikte delen" te verwijderen en "bergingen" toe te voegen, waardoor in de herzieningregel sec wordt aangegeven wat wel mogelijk is in de tuin en de kans op misverstanden wordt beperkt. Deze wijziging is opgenomen onder besluit 1B.

Verdere procedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de Deelraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Financiële toelichting NVT

Jaar	Totale lasten (=bruto)	Financiële dekking	Bron
Structurele lasten	N.v.t.	N.v.t.	Productnummer N.v.t.
Incidentele lasten	N.v.t.	N.v.t.	FCL N.v.t.
Bedrag waarvoor geen dekking is opgenomen	N.v.t.	Incidenteel: N.v.t.	Betrekken bij: N.v.t. Structureel: N.v.t.

Ingewonnen adviezen

Er is juridisch advies ingewonnen (ontwerpbestemmingsplan) bij Stadsdeel Noord (M. Hop) op d.d. 30 januari 2013. Strekking advies: akkoord
Er is geen financieel advies ingewonnen.
Er is geen extern advies ingewonnen.

Risico's / Neveneffecten N.v.t.

Publieke acties

Kennisgeving in de stadsdeelkrant, de Staatscourant en op de website van het stadsdeel

Participatie / Inspraak

Belanghebbenden kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de Deelraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Meegezonden stukken

Kabinet

N.v.t.

Registratienummer

Naam

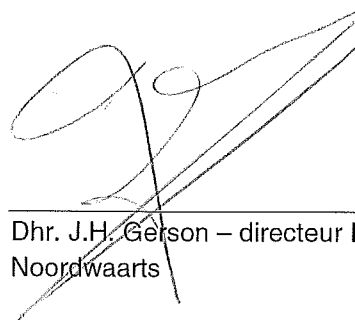
Waar op te vragen / in te zien

Openbaar

Bestemmingsplan Derde

partiële herziening
bestemmingsplan
Buiksloterham

Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke



Dhr. J.H. Gerson – directeur Projectbureau
Noordwaarts

Publiekssamenvatting

Het dagelijks bestuur heeft besloten het raadsvoorstel inzake het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham vast te stellen en ter besluitvorming aan de deelraad aan te bieden.

Voorstel aan deelraad

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham.

Het bestemmingsplan Buiksloterham (2009) heeft als doel om de transformatie van het bedrijventerrein Buiksloterham naar een gemengd werk-woongebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. Vanwege de huidige crisis in de bouwsector worden echter slechts weinig bouwplannen gerealiseerd. Er is een overaanbod van kantoorruimte in de hele regio en traditionele ontwikkelaars krijgen grote bouwprojecten met moeite gefinancierd. In de zogenaamde projectenschouw van de gemeente is de projectmatige uitvoering van het bestemmingsplan Buiksloterham gedeeltelijk stop gezet. In deze gewijzigde marktomstandigheden zoekt de gemeente naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden, zoals de zelfbouw van woningen. Zelfbouw is een manier om kleinschalig en klantgericht te bouwen, waardoor bovendien verrassende wijken kunnen ontstaan.

Om zelfbouw te stimuleren, zijn in de zomer van 2012 en 2013 meerdere kavels op zelfbouwmarkten aangeboden aan particulieren. In Buiksloterham gaat het om 30 kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Deze manier van ontwikkelen past goed in de transformatieopgave van Buiksloterham.

Hoewel het bestemmingsplan Buiksloterham voorziet in de beoogde transformatie van het gebied, doordat de bestemming wonen is toegevoegd, zijn de woningbouwmogelijkheden beperkt per kavel, waardoor het realiseren van de voorgenomen zelfbouw in de gewenste verhouding tussen wonen en werken juridisch-planologisch niet is toegestaan.

Om te voorkomen dat alle zelfbouwers individueel en apart van elkaar een uitgebreide Wabo procedure moeten doorlopen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, is het wenselijk om het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte punten aan te passen, zoals de verlaging van de bouwhoogte van maximaal 30 meter naar een hoogte welke past bij zelfbouw (dit kan per kavel verschillen, maar ligt tussen de 15 en 6 meter), verlaging van de parkeernorm (een parkeernorm van 1,5 per woning sluit niet aan op zelfbouw, daarom wordt een parkeernorm vastgesteld van 1 per woning) en verhoging van het maximaal toegestane percentage woningbouw (maximaal 80% wonen in plaats van 60% wonen) ter plaatse van kavel 3. Deze derde partiële herziening dient daartoe.

Het voorontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham is vrijgegeven voor 3.1.1. overleg. Er zijn naar aanleiding van het 3.1.1 overleg geen reacties binnengekomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan enkele regels toegevoegd ten behoeve van het zelfbouwaanbod van de zomer van 2013. De 3.1.1. partners zijn hiervan op de hoogte gesteld en konden in de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eventuele reacties inbrengen.

Het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham heeft met ingang van 22 mei tot en met 3 juli ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn ambtshalve een tweetal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Voor de zelfbouwkavels gelegen aan de Klaprozenweg (kavels 3c) wordt één gemiddeld fsi gehanteerd in plaats van twee (een voor het hoofdgebouw en een voor het bijgebouw). Hiermee wordt de leesbaarheid van de bestemmingsplankaart verbeterd. Deze wijziging is opgenomen onder besluit 1C.
- Verder is in de regeling voor de "tuin" van kavels 3b een tekstuele aanvulling gedaan in paragraaf 3.5 van de toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat: "Aan de voorkant van de bouwkavels kan een tuin worden aangelegd. In de tuin is bebouwing niet toegestaan (er geldt een maximum bouwpercentage van 0), maar ondergeschikte delen van de aangrenzende woningen (zoals veranda's, balkons en serre's) mogen maximaal 2 meter uitkragen." In het nu voorliggende bestemmingsplan is hieraan het volgende toegevoegd: "Van belang is dat erkers of andere vergroting

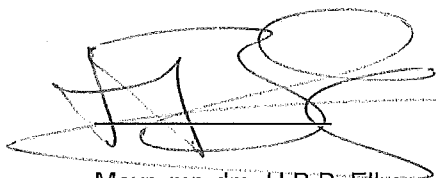
van de woonfunctie niet is toegestaan. Dat zou immers in strijd zijn met het verbod op vestiging van gevoelige functies in de "Wm-milieuzone".
Deze aanvulling is verwerkt in de herzieningsregel, artikel 2 onder j door "en dergelijke ondergeschikte delen" te verwijderen en "bergingen" toe te voegen, waardoor in de herzieningsregel sec wordt aangegeven wat wel mogelijk is in de tuin en de kans op misverstanden wordt beperkt. Deze wijziging is opgenomen onder besluit 1B.

Verdere procedure

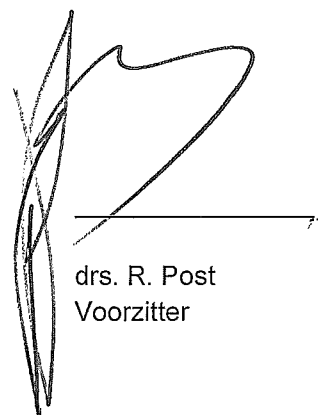
Na vaststelling van het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de Deelraad gewijzigd heeft vastgesteld.

03 SEP. 2013

Het dagelijks bestuur van het
stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



Mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
Secretaris



drs. R. Post
Voorzitter

Besluit deelraad

De deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam

Gezien de voordracht m.b.t. Bestemmingsplan Derde
partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

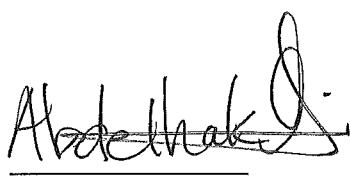
BESLUIT:

- 1 Het bestemmingsplan Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.N1212BPSTD-VG01 vast te stellen. Dit alles overeenkomstig met het door het dagelijks bestuur bij hun voordracht voorgelegde ontwerp bestaande uit:
 - A. de bij dit besluit behorende toelichting;
 - B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, de volgende wijziging is aangebracht: in artikel 2, onder j is de zinsnede "en dergelijke ondergeschikte delen" is geschrapt, waarbij het woord "en" voor het woord "bergingen" is toegevoegd;
 - C. de bij dit besluit behorende verbeelding, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, de aanduiding maximum fsi van 2 voor het zuidelijke deel van de kavels gelegen aan de Klaprozenweg (kavels 3c) is geschrapt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de
deelraad van stadsdeel Noord, gemeente
Amsterdam
d.d. 30 oktober 2013

De deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam


mw. drs. M.G.J. Veeger
Griffier


ing. A. Belkasmi
Voorzitter

In te vullen door griffie

Advies raadscommissie

Onderwerp:

Raadscommissie:

Datum raadscommissiebehandeling:

Advies:

Beslissing deelraad

Beslissing:

Stempel datum vaststelling: