

Amsterdam, 11
14 mei 2002

Aan de Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord,

Aanleiding

De locatie Albatros valt binnen de plangrenzen van het ontwikkelingsgebied de 'Van Hasseltzone'. Eén van de uitgangspunten voor de plannen voor de Van Hasseltzone is verstedelijking van de zuidzijde van de J. van Hasseltweg. De katalysator voor deze plannen is de komst van de NoordZuidlijn en het metrostation 'Van Hasseltweg'. De locatie Albatros zal als eerste deelgebied van de Van Hasseltzone worden geherstructureerd. Het gebied zal worden bebouwd met woningen en voorzieningen, waaronder een dienstencentrum voor ouderen. Om de plannen tot uitvoering te kunnen brengen is een juridisch planologisch kader noodzakelijk.

Het bestemmingsplan

Voor de herstructurering van de locatie Albatros is het stadsdeel een samenwerkingsverband aangegaan met De Principaal, de ontwikkelaar en toekomstig erfpachter van deze locatie. Het ontwerpproces voor het nieuwbouwcomplex heeft parallel gelopen aan de bestemmingsplanprocedure tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het gebouwoontwerp is op zijn haalbaarheid getoetst aan het bestemmingsplan. Er doen zich op dit vlak geen problemen voor.

Het plangebied voor het (postzegel)bestemmingsplan Oud Noord-Albatros maakt onderdeel uit van het veel grotere plangebied 'Oud Noord'. Voor dit gebied wordt de komende jaren een bestemmingsplan opgesteld, waarin de locatie Albatros wordt opgenomen.

De inspraak

Gedurende de inspraakperiode voor het voorontwerpbestemmingsplan Oud Noord-Albatros zijn enkele reacties ingediend die betrekking hadden op de maximaal toegestane bouwhoogte en de afstand van het nieuwbouwcomplex tot de bestaande bebouwing. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is besloten om niet af te wijken van de maximaal toegestane bouwhoogte op de betreffende locatie. Wel is besloten dat aan de achterzijde van het nieuwbouwcomplex de afstand tot de bestaande bebouwing wordt vergroot, zodat het nieuwbouwcomplex op een grotere afstand komt te staan tot de achterliggende bebouwing. Ook zijn er in het kader van het artikel 10 overleg Besluit op de Ruimtelijke Ordening enkele reacties ingediend die enkele aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid.

De terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 maart tot en met 18 april 2002 terinzage gelegen. In die periode zijn vier zienswijzen ingezonden:

1. Mw. Vaalburg en dhr. Fleuren
 - maximale hoogte bebouwingsgebied D
 - afstand tot bestaande bebouwing
 - geen overschrijding zuidzijde bebouwingsgebied C
 - wandbebouwing Meeuwenlaan
 - ontsluiting van de parkeeraccommodatie
 - behoud monumentale bomen
2. Mw. Everts en dhr. Vrij
 - ontsluiting van de parkeeraccommodatie
 - betere integratie met omliggende woonwijk
3. Mw. Suër en dhr. Durer
 - bebouwing gebied D
 - maximale bouwhoogte bebouwingsgebied C
 - ontsluiting van de parkeeraccommodatie
 - tegen lamelbebouwing
4. Dhr. Heukelom
 - waarom ontwikkeling locatie Albatros voortrekken?
 - betere integratie met omliggende woonwijk
 - maximale bouwhoogte bebouwingsgebied C
 - bebouwing gebied D
 - incorrectheden in bestemmingsplan

Bovengenoemde adressanten kunnen allen ontvankelijk worden verklaard en zullen in kennis worden gesteld van het besluit. De indieners van zienswijzen zullen tevens worden uitgenodigd om hun zienswijze

mondeling toe te lichten tijdens de behandeling van het bestemmingsplan door de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

De beantwoording van de zienswijzen staat opgenomen in de bijlage: *"Inventarisatie en beantwoording zienswijzen i.z. ontwerpbestemmingsplan Oud Noord-Albatros"*.

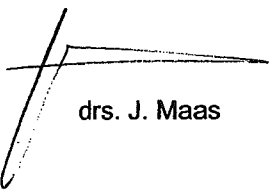
Naar aanleiding van de zienswijze van mw. Vaalburg en dhr. Fleuren wordt voorgesteld om in de voorschriften van het bestemmingsplan een duidelijker beeld te scheppen van de functie van bebouwingsgebied D. Hiertoe dient artikel 2.1 lid 1 van de voorschriften te worden aangevuld met de passage: *"alsmede voor de inrichting van en het gebruik als collectieve buitenruimte van het bebouwingsgebied D"*.

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor het (de) volgende besluit(en) te nemen.

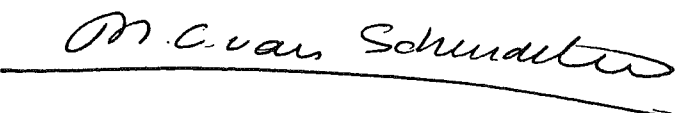
Het Dagelijks Bestuur van het
stadsdeel Amsterdam-Noord,

secretaris,

voorzitter,



drs. J. Maas



dr. M.C. van Schendelen

De Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord,

Gezien de voordracht van het Dagelijks Bestuur d.d. 14 mei 2002

BESLUIT:

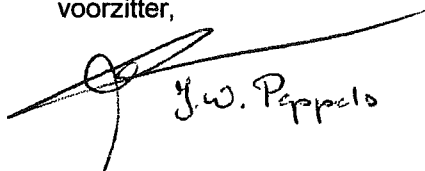
1. De voorschriften behorende bij het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:
Aan artikel 2.1, lid 1 toe te voegen: "alsmede voor de inrichting van en het gebruik als collectieve buitenruimte van het bebouwingsgebied D";
2. Het ontwerpbestemmingsplan Oud Noord-Albatros gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord d.d. 12 JUNI 2002

griffier,

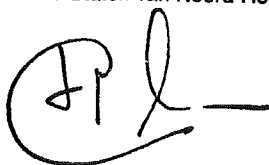


voorzitter,



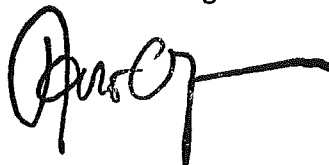
J.W. Pappelo

Goedkeuring bij besluit van heden nr. 2002-26517
Haarlem, 28 JAN. 2003
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter

H.C.J.L. Borghouts



, griffier

H.W.M. Oppenhuis de Jong

T. Jans

Datum

Ons kenmerk 2002-26517

28 JAN. 2003

Onderwerp Beslissing inzake bestemmingsplan Oud Noord-Albatros
stadsdeel Noord, gem. Amsterdam

Noord-Holland



Deelraad van het stadsdeel Noord
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

stadsdeel amsterdam-noord			
ingekomen: 31 JAN. 2003			
Stuknr: 79386			
Zaaknr: 59355			
Bestemd voor: SWW OR TB TKN			
	O	FK	
M.v. Schenck	O	FK	
E.1002	O	FK	
	O	FK	
	O	FK	

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) div.

Behandeld door H.T. Ziengs
E-mail ziengsh@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4626

Uw kenmerk

VERZONDEN 30 JAN. 2003

Geachte raad,

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Noord heeft ons bij brief van 28 juni 2002 verzocht het bestemmingsplan Oud Noord-Albatros goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 12 juni 2002. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen;
Conclusie;
Beslissing.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 21 maart 2002 en 4 juli 2002 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In de kennisgeving van 4 juli 2002 is een foutieve tekst gepubliceerd. Een hernieuwde kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 11 juli 2002.

De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het deelraadsbesluit

aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 30 januari 2003 bekend maken.

De Amsterdamse Planologische Commissie heeft op 10 oktober 2002 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het onderhavige bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte van de locatie van het voormalige verenigingsgebouw Albatros. Het plangebied zal worden bebouwd met tenminste 95 woningen, waarvan circa 40% bedoeld is voor senioren. Voorts worden (zorg)voorzieningen voor ouderen gerealiseerd voor hen die woonachtig zijn in de nieuwbouw en in de directe omgeving. Deze voorzieningen omvatten dienstverlening in de sociale, culturele, medisch en/of religieuze sfeer.

Kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan. Tenslotte zijn beperkt vestigingen voor de aan detailhandel verwante dienstverlening toegestaan zoals bijvoorbeeld een kapper, schoenmaker, bank of agentschap en dergelijke. Ook kleinschalige horeca is mogelijk.

De locatie Albatros is een onderdeel van de toekomstige ontwikkeling van de Van Hasseltzone.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Aan de in dit kader gemaakte opmerkingen is voldoende aandacht besteed.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons vier bedenkingen ingebracht door:

1. P.H.G. Fleuren en A.M. Vaalburg, Meeuwenlaan 263, 1021 JJ Amsterdam;
2. R. Heukelom, Bankwerkerij 32, 1021 NV Amsterdam;
3. Dhr. Th. Durner en Mw. H. Suër, Fazantenstraat 101hs, 1021 HM Amsterdam;
4. Mw. N.C. Everts en Dhr. J.J. Vrij, Meeuwenlaan 261, 1021 JJ Amsterdam.

Reclamanten hebben tijdig zienswijzen bij de deelraad kenbaar gemaakt en bedenkingen bij ons ingebracht. De bedenkingen komen overeen met de zienswijzen en kunnen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen en de reactie van het stadsdeelbestuur op de bedenkingen



De door deze reclamanten ingediende bedenkingen omvatten vier aspecten.

A. De hoogbouw

Indieners zijn tegen de hoge bebouwing, hetgeen zij al vele malen tijdens de inspraakrondes van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'locatie Albatros' en het voorontwerp-bestemmingsplan na voren hebben gebracht.

Reactie van het stadsdeel:

De ruimtelijke hoofddoelstelling voor de locatie Albatros vindt zijn onderbouwing in de Nota van Uitgangspunten Van Hasseltlaan. Uitgangspunt is een forse verstedelijking. In het SPvE 'locatie Albatros' (zie bijlage) wordt e.e.a. nader toegelicht. Op zowel de Nota van Uitgangspunten Van Hasseltlaan als het SPvE 'locatie Albatros' heeft inspraak plaatsgevonden en beide stukken zijn bestuurlijk vastgesteld. Er zijn geen redenen om van dit ruimtelijk beeld in het onderhavige plangebied af te wijken.

B. De parkeeraccommodatie

De (potentiële) maximale hoogte van de onder het project te realiseren parkeeraccommodatie wordt te hoog geacht.

Reactie van het stadsdeel:

In het SPvE en het bestemmingsplan is voor de parkeervoorziening onder het complex besloten ruimte te bieden voor een half verdiepte parkeerkelder. De bestemmingsregeling maakt het mogelijk om bij de uitwerking van het bouwblok op basis van ruimtelijk, technisch en/of financiële aspecten een definitieve keuze te maken.

In het huidige definitieve ontwerp voor het bouwplan wordt uitgegaan van een volledig verdiepte parkeerkelder. Het parkeerdek wordt afgesloten middels een hek en is slechts gedeeltelijk toegankelijk voor de gebruikers van de functies en woningen op de begane grond. Het overgrote deel van het bij het bouwblok behorende maaiveld wordt ingericht als 'kijkgroen'.

C. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het project dient volgens de indieners plaats te vinden vanaf de Johan van Hasseltweg.

Reactie van het stadsdeel:

De opbouw van het ruimtelijk profiel voor de te transformeren Van Hasseltweg gaat uit van een kruisingvrije doorgaande langzaam verkeerroute langs de nieuwe bouwblokken aan de Van Hasseltweg. Een ontsluiting van het bouwblok op de locatie Albatros is in strijd met dit uitgangspunt. Daarnaast is een dergelijke



ontsluiting verkeerskundig niet gewenst gezien de stroomfunctie van deze weg en de nabijheid van de rotonde.

Het nieuwe bouwblok wordt derhalve ontsloten via de Fazantenweg.

De intensiteit van het gebruik van de entree van de Fazantenweg en de toegangsweg naar de parkeerkelder langs de percelen 259, 261 en 263 zal t.o.v. de oude situatie toenemen. Het bestaande wegprofiel is echter berekend op deze toename. Bij de herinrichting van het maaiveld voor de hierboven genoemde percelen zal veel aandacht worden besteed aan de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

D. De procedure

Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren en de ontwikkeling onderdeel te laten zijn van de bestemmingsregeling van de totale Van Hasseltzone.

Reactie van het stadsdeel:

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan bestond in en rond het voormalige verenigingsgebouw de Albatros een situatie die een bedreiging vormde voor de openbare veiligheid. Naast het opstellen van het bestemmingsplan, in relatie met de planvorming voor de gehele Van Hasseltzone is besloten het pand te slopen en een marktpartij te zoeken die het vrijgekomen terrein wilde bebouwen conform het ruimtelijk plan en met een gewenste programma zoals dat door het Stadsdeel Amsterdam-Noord is opgesteld. Inmiddels is een definitief ontwerp opgesteld en wordt op korte termijn een bouwvergunning aangevraagd. Het realiseren van het programma (woningbouw, dienstencentrum voor ouderen en gezondheidcentrum) dient een algemeen belang en verdraagt geen vertraging.

5. Hoorzitting

Op 31 oktober 2002 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het stadsdeelbestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Verwezen wordt naar het verslag van de hoorzitting en de bijbehorende stukken.

5a. Advies Burgemeester en Wethouders

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het Structuurplan Open stad 1996.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen onderhavige bestemmingsplan.

De locatie Albatros valt binnen de plangrenzen van de Van Hasseltzone, waarvoor een ontwikkelingsvisie is opgesteld. Eén van de uitgangspunten voor de plannen

voor de Van Hasseltzone is verstedelijking van de zuidzijde van de J. van Hasseltweg. De locatie Albatros zal als eerste deelgebied van de Van Hasseltzone worden geherstructureerd.

Het bestemmingsplan Oud Noord Albatros zal worden bebouwd met woningen en voorzieningen, waaronder een dienstencentrum voor ouderen.

Het plangebied van het bestemmingsplan Oud Noord-Albatros maakt onderdeel uit van het veel grotere plangebied "Oud Noord". Voor het gebied "Oud Noord" wordt door het stadsdeel de komende jaren een bestemmingsplan opgesteld, waarin de locatie Albatros wordt opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen in zijn algemeenheid instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders constateren dat ten behoeve van de realisering van woningen binnen het bestemmingsplangebied Oud Noord-Albatros op 2 november 2000 door de gemeenteraad van Amsterdam namens Gedeputeerde Staten hogere geluidswaarden zijn vastgesteld.

Ten aanzien van de **ingebrachte bedenkingen** overwegen Burgemeester en Wethouders als volgt.

Burgemeester en Wethouders kunnen in zijn algemeenheid met de reactie van het stadsdeelbestuur op de bedenkingen instemmen.

Indieners zijn tegen de hoge bebouwing, hetgeen zij al vele malen tijdens de inspraakrondes van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'locatie Albatros' en het (voor)ontwerp-bestemmingsplan naar voren hebben gebracht. Het stadsdeel heeft als uitgangspunt voor het bestemmingsplan gekozen voor een verstedelijking van het gebied met optimalisering van het stedelijk grondgebruik. Het standpunt van het stadsdeel past in het ruimtelijk beleid voor de gemeente Amsterdam, zoals opgenomen in het vigerende structuurplan.

Overigens zal de bouwvorm van het bouwblok niet bestaan uit een massieve wand. De hoogte van het bouwblok varieert van 10 meter tot 30 meter.

Burgemeester en Wethouders kunnen vanuit stedenbouwkundig oogpunt instemmen met de voor de locatie Albatros gekozen hoogte en (opbouw van het) bouwvolume. Zij zijn van mening dat de gekozen maatvoering goed aansluit op het brede profiel van de Johan van Hasseltweg. De wijze waarop wordt aangesloten op de omliggende lagere bebouwing achten Burgemeester en Wethouders acceptabel.

Burgemeester en Wethouders constateren dat de maatvoering voor onderhavige locatie is overgenomen in de in 2000 door het stadsdeel voor de gehele van Hasseltlaan vastgestelde nota van uitgangspunten. De Planvorming voor de locatie Albatros is te beschouwen als een 'pilot' voor de toekomstige ingrijpende transformatie van deze weg.

T.a.v. de bedenking betreffende de op grond van het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van de parkeerkelder merken burgemeester en wethouders het volgende op. Het stadsdeel heeft aangegeven dat in het huidige definitieve ontwerp voor het bouwplan wordt uitgegaan van een volledig verdiepte parkeerkelder. Burgemeester en Wethouders zijn van mening dat, mocht daartoe alsnog besloten worden, een parkeergarage die 1,5 meter boven maaiveld uitkomt acceptabel is. Zij zijn van mening dat het in dat geval wel gewenst is dat maatregelen worden getroffen om de door reclamanten gevreesde ongewenste situatie waarin sprake is van hangjongeren en vandalisme te voorkomen. Het stadsdeel heeft tijdens de hoorzitting duidelijk gemaakt dat indien alsnog gekozen mocht worden voor een niet volledig verdiepte parkeerkelder maatregelen gericht op het tegengaan van bedoelde overlast zullen worden getroffen.

De ontsluiting van het nieuwe bouwblok dient volgens de indieners plaats te vinden vanaf de Johan van Hasseltweg. Het stadsdeel is van mening dat een dergelijke ontsluiting verkeerskundig niet gewenst is gezien de stroomfunctie van deze weg en de nabijheid van de rotonde. Het nieuwe bouwblok wordt derhalve ontsloten via de Fazantenweg. De intensiteit van het gebruik van de entree van de Fazantenweg en de toegangsweg naar de parkeerkelder langs de percelen 259, 261 en 263 zal t.o.v. de oude situatie (ten tijde van het voormalige verenigingsgebouw Albatros) gering toenemen. Het bestaande wegprofiel is berekend op deze toename. Burgemeester en Wethouders kunnen zich vinden in het standpunt van het stadsdeel.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de in het streekplan ANZKG, grondgebied Amsterdam 1996 gegeven aanduidingen.

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan.

Ook wij onderschrijven de door de herstructurering beoogde verstedelijking van dit gebied.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Met de weerlegging van de bedenkingen door het stadsdeelbestuur kunnen wij instemmen.

Het advies van het gemeentebestuur van Amsterdam ten aanzien van de bedenkingen kunnen wij onderschrijven.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven geen aanleiding om

aan het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid.
Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.
Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden.

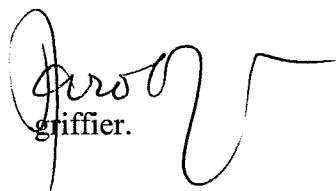
10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Oud Noord-Albatros goed te keuren

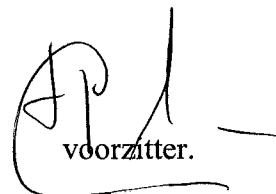
reclamanten mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



griffier.

H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter.

H.C.J.L. Borghouts

Tegen dit besluit kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld, op grond van artikel 56 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Beroep kan worden ingesteld door:

degene die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend;
een belanghebbende die aantoon dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO tot Gedeputeerde Staten te wenden;
een ieder, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.

Beroep instellen

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Wanneer

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Verdere informatie

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Postbus 51 (0800-8051) of via de internetsite: www.postbus51.nl. Ook kunt u voor meer informatie de internetsite van de Raad van State bezoeken: www.raadvanstate.nl.

stadsdeel amsterdam – noord

BESTEMMINGSPLAN “OUD NOORD - ALBATROS”

Onderdeel II : voorschriften
zie mede onderdeel I : plankaart

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1.2 Wijze van meten

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Voorzieningen en woningen

Artikel 2.2 Verkeersareaal

Artikel 2.3 Verblijfsareaal

3. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 3 Algemene vrijstellingen

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4.1 Algemene gebruiksbepalingen

Artikel 4.2 Overgangsbepalingen

Artikel 4.3 Strafbepaling

Artikel 4.4 Titel

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. andere-bouwwerken : bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. bebouwing : één of meer gebouwen en/of één of meer andere bouwwerken;
3. bebouwingsgrens : een op de plankaart aangegeven lijn, welke een bebouwingsgebied begrenst;
4. bestemmingsgrens : een op de plankaart aangegeven lijn, welke een bestemming begrenst;
5. bouwhoogte : de hoogte van het hoogste punt (met uitzondering van lift- en trappenhuizen, schoorstenen, lichtkappen, technische voorzieningen, antennes en andere ondergeschikte (bouw) delen van gebouwen);
6. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. Dagelijks Bestuur : het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam - Noord;
8. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
9. dienstverlening, aan detailhandel : verwante : het bedrijfsmatig aanbieden van diensten aan de, al dan niet ter plaatse aanwezige uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker, waaronder mede kleinschalige horeca-voorzieningen wordt begrepen;
10. gebouw : elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat;
11. hoogte : de hoogte van het hoogste punt van andere-bouwwerken;
12. plan : het bestemmingsplan "Oud Noord - Albatros";

- 13. plankaart : de kaart deel uitmakende van het bestemmingsplan, nummer 07 – 002 - A;
- 14. straatpeil : de hoogte van het verkeers- of verblijfsareaal ter plaatse van de de hoek van het te bebouwen gebied aan de zijde van de rotonde Meeuwenlaan/ Johan van Hasseltweg, zijnde 1.03 m N.A.P.;
- 15. voorzieningen : sociale, culturele, medische en/of religieuze voorzieningen, waarbij het zakelijk belang ondergeschikt is aan de dienstverlening;
- 16. woning : een gebouw of een gedeelte daarvan bevattende een complex van ruimten, dat blijkens zijn aard en indeling geschikt is voor bewoning door één of meer personen.

Artikel 1.2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de op de plankaart aangegeven bestemmings- en bebouwingsgrenzen, voor zover niet in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m.
- 2 De bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van andere-bouwwerken wordt gemeten vanaf het straatpeil, zoals omschreven in de begripsbelalingen.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Voorzieningen en woningen

1. De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “voorzieningen en woningen” (Vo+W) zijn bestemd voor voorzieningen, aan detailhandel verwante dienstverlening alsmede voor woningen met inbegrip van bergingen voor de woningen en parkeervoorzieningen alsmede voor de inrichting van en het gebruik als collectieve buitenruimte van het bebouwingsgebied D.
2. Op en in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de totale/gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de voorzieningen en de aan detailhandel verwante dienstverlening mag niet meer dan 2000 m² bedragen, waarvan de brutovloeroppervlakte voor de aan detailhandel verwante dienstverlening niet meer dan 500 m² mag bedragen;
 - b. in het gehele bestemmingsvlak zijn (uitsluitend gebouwde) parkeervoorzieningen toegestaan;
 - c. de voorzieningen en de aan detailhandel verwante dienstverlening zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
 - d. in het bebouwingsgebied A mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen;
 - e. in het bebouwingsgebied B mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
 - f. in het bebouwingsgebied C mag de bouwhoogte niet meer dan 30 m bedragen;
 - g. in het bebouwingsgebied D mag de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - h. een gebouwgedeelte met een geluidgevoelige functie moet tenminste één gevel met te openen delen hebben, waarop een geluidsbelasting – veroorzaakt door het wegverkeer – van ten hoogste 50 dB(A) optreedt;
 - i. het aantal parkeerplaatsen voor de woningen dient ten minste 0,92 parkeerplaats per woning te bedragen.
3. Het Dagelijks Bestuur kan vrijstelling verlenen tot het overschrijden van bestemmings- of bebouwingsgrenzen voor het plaatsen van geluidsreducerende constructies.

Artikel 2.2 Verkeersareaal

1. De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “verkeersareaal” (Vka) zijn bestemd voor hoofdwegen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen alsmede voor bouwwerken ten behoeve van de energie- en communicatievoorzieningen en voor vervoersdiensten.
2. Op en in deze gronden mogen slechts bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, waarbij:
 - a. de oppervlakte en de hoogte van een in lid 1 genoemd utilitair bouwwerk niet meer dan 25 m² resp. 3 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere-bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 2.3 Verblijfsareaal

1. De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor “verblijfsareaal” (Vba) zijn bestemd

voor ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en groen- en speel voorzieningen alsmede voor bouwwerken ten behoeve van de energie- en communicatievoorzieningen, voor de afvalverzameling en de waterhuishouding en voor de toegang tot eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen.

Tevens zijn de gronden, die op de plankaart met een kruisarcering zijn aangegeven, bestemd voor het oversteken van de bebouwing als bedoeld in de bestemming "voorzieningen en woningen".

2. Op en in deze gronden mogen slechts bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, waarbij:
 - a. de oppervlakte en de hoogte van een in lid 1 genoemd utilitair bouwwerk niet meer dan 25 m² resp. 3 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere-bouwwerken niet meer dan 8 m mag bedragen.
 - c. het oversteken van de bebouwing is toegestaan vanaf een bouwhoogte van 9 m tot een maximale bouwhoogte van 30 m.
3. Op deze gronden mag het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de voorzieningen niet minder dan 30 en niet meer dan 40 bedragen.
4. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1, lid 1 wordt in ieder geval begrepen elk gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van fust en verpakkingsmaterialen van de in het plangebied aanwezige voorzieningen of aan detailhandel verwante dienstverlening.

3. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 3 Algemene vrijstelling

Het Dagelijks Bestuur kan vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit plan:

- a. voor het verschuiven van de bestemmingsgrenzen – met uitzondering van de zuidelijke grens van het gebied met de bestemming “voorzieningen en woningen” - met ten hoogste 2tr m;
- b. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van de energie- en communicatievoorzieningen alsmede voor de afvalverzameling en de waterhuishouding en voor vervoerdiensten – voor zover de oppervlakte groter is dan 25 m² – onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van enig gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van enig gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen;
- c. voor het overschrijden van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen tot ten hoogste 2 m ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, alsmede ten behoeve van geluidsluwe gevelconstructies.

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4.1 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de, in het plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of met de daarbij behorende voorschriften.
2. Het Dagelijks Bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4.2 Overgangsbepalingen

1. Bebouwing die op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestond, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van dit bestemmingsplan ontstaat.
2. Het gebruik van onbebouwde gronden en van bebouwing, voorzover dit bij het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan afwijkt van de voorschriften van dit plan, mag worden voortgezet.
3. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van dit bestemmingsplan ontstaat.

Artikel 4.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4.1, lid 1
- artikel 4.2, lid 3

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Oud Noord - Albatros".

()

()