

bestemmingsplan Oosterpark 89

toelichting en regels inclusief



Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

IMRO_idn

Datum

Planstatus

Ruimte & Duurzaamheid

NL.IMRO.0363.M1501BPSTD-VG01

30 september 2015

bestemmingsplan (vastgesteld)

Oosterpark 89

Inhoudsopgave

Toelichting Oosterpark 89	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel bestemmingsplan	5
1.3 Ligging plangebied en plangrens	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het plangebied	11
2.1 Historie	11
2.2 Beschrijving ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	21
4.1 Milieuzonering bedrijven	21
4.2 Luchtkwaliteit	21
4.3 Geluidhinder	23
4.4 Bodemkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Water	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3 Flora en fauna en ecologie	32
5.4 Parkeren	35
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	37
6.1 Algemeen	37
6.2 De bestemmingen	37
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Plangebied	39
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1 Voortraject	41
8.2 Inspraak	41
8.3 Vooroverleg	41
8.4 Zienswijzen	41

Toelichting Oosterpark 89

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

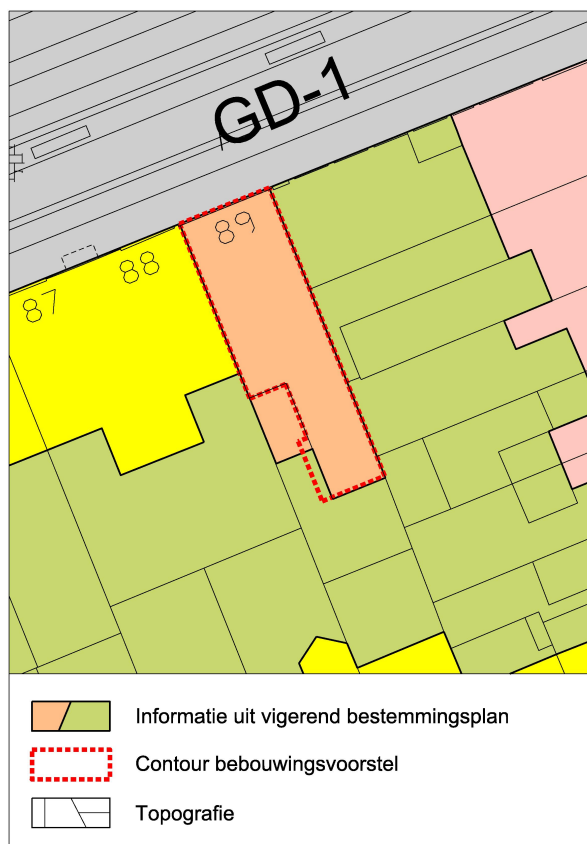
Het pand aan het Oosterpark 89 is momenteel ingericht als kantoorpand. Het pand is gedateerd en er is momenteel geen huurder voor het pand. Omdat er geen belangstelling is voor het pand in de huidige staat en met de huidige bestemming, heeft de eigenaar het initiatief genomen om het pand om te zetten naar woningen. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie echter geen woningen toe.

Voor het pand geldt nu het bestemmingsplan Oosterparkbuurt (vastgesteld op 3 april 2012). Het bestemmingsplan Oosterparkbuurt is opgesteld als een conserverend bestemmingsplan in het kader van de actualisering bestemmingsplannen. Het pand was in dat bestemmingsplan conform het toen geldende gebruik bestemd als Gemengd-1.

Daarnaast is in het bestemmingsplan het optrekken van de achteruitbouw mogelijk, conform een toen geldende omgevingsvergunning. De uitbouw is niet gerealiseerd en de vergunning ingetrokken. Nu de vergunning is ingetrokken wil het stadsdeel voorkomen dat de binnentuin wordt volgebouwd ten behoeve van de nieuwe bestemming woningen.

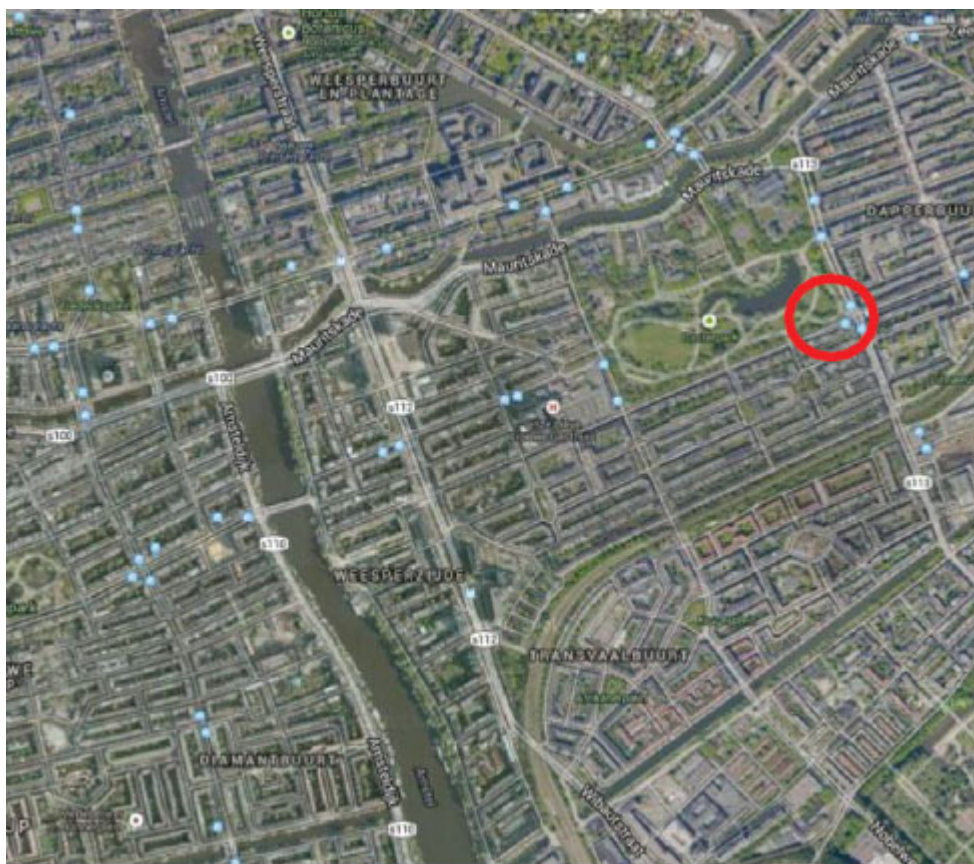
1.2 Doel bestemmingsplan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de realisatie van woningen op het adres Oosterpark 89 mogelijk te maken. Ook wordt de achterrooilijn aangepast aan de bestaande feitelijke situatie. Hieronder is het nieuwe bouwvolume weergegeven op het vigerende bestemmingsplan.



1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het pand Oosterpark 89 ligt in het noordoosten van de Oosterparkbuurt, in de directe nabijheid van het Oosterpark.



Afbeelding: globale ligging Oosterpark 89 (bron <http://maps.google.com/>)



Afbeelding: ligging Oosterpark 89 (bron <http://maps.google.com/>)

1.4 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied is momenteel het bestemmingsplan Oosterparkbuurt van kracht.



Afbeelding: bestemmingsplan Oosterparkbuurt

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft aan welke ontwikkelingen zich voordoen in het plangebied. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 5 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op de juridische systematiek en een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling, de huidige situatie en eventuele nieuwe ontwikkelingen. Aandacht is besteed aan functies zoals wonen, bedrijven, (commerciële) voorzieningen en monumenten en structuren zoals de bebouwingsstructuur en de weg-, water en groenstructuur van het plangebied.

2.1 Historie

De Oosterparkbuurt is te kenmerken als een 19e eeuwse wijk, bestaande uit een woongedeelte gemengd met niet-woonfuncties. In de buurt zijn grootstedelijke voorzieningen zoals het 'Onze Lieve Vrouwe Gasthuis' en het Oosterpark ingepast. De Oosterparkbuurt kent een hoge bebouwingsdichtheid. De 19e eeuwse bebouwing bestaat over het algemeen uit 3-4 bouwlagen afgetopt met een typisch 19e eeuwse zolderverdieping. Deze zolderverdieping is een bouwlaag met een geringere bouwhoogte dan de bouwlagen daaronder. Door de gesloten bouwblokkenstructuur is een duidelijke openbare straatzijde ontstaan en een relatief rustig binnenterrein. Op het Oosterpark na kent de wijk weinig buurt- of straatgroen waardoor een stenig beeld is ontstaan.

Het pand Oosterpark 89 ligt nabij de kruising Oosterpark en Linnaeusstraat en kijkt aan de voorzijde uit over het Oosterpark. Het pand was oorspronkelijk in gebruik als bankfiliaal, de kelder met kluis herinneren daar nog aan. Daarna is het pand ondermeer gebruikt als kantoor.

In het verleden is bouwvergunning verleend voor het uitbouwen van het pand en het optrekken van de uitbouw over meerdere verdiepingen aan de achterzijde. Dit bouwplan is in het bestemmingsplan Oosterparkbuurt overgenomen. Het bouwplan is echter nooit gerealiseerd en de vergunning is ingetrokken. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanwezige bestaande situatie overgenomen.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Het pand is momenteel ingericht als kantoor, maar wordt al enige tijd niet meer gebruikt als kantoor. In de afgelopen periode is gebleken dat er geen belangstelling was van potentiële huurders of kopers voor de kantoorlocatie. Hierop is het initiatief genomen om woningen te realiseren in het pand.

In de nieuwe situatie zullen er drie woningen komen. De eerste woning komt in het souterrain en op de bel-etage, de tweede woning op de eerste verdieping en de derde woning op de tweede verdieping.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - nationaal belang 2: ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - nationaal belang 3: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - nationaal belang 4: efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Bereikbaar = het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - nationaal belang 5: een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - nationaal belang 6: betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - nationaal belang 7: het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
3. Leefbaar & veilig = het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - nationaal belang 9: ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;

- nationaal belang 10: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- nationaal belang 11: ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- nationaal belang 12: ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- nationaal belang 13: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van drie woningen binnen een bestaand, verouderd bedrijfs-/kantoorpand mogelijk. De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingsbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingsbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is in november 2002 in werking getreden en is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van: maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies.

Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zone's rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen 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.

Consequenties voor dit plan

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen het beperkingengebied ten aanzien van maximale bouwhoogten. Ter plaatse van het plangebied geldt op grond van het LIB een maximum bouwhoogte van 150 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het plangebied valt buiten de overige zones van het beperkingengebied.

De maximaal toegestane bouwhoogte is 11 meter, daarmee blijft het plan ruim onder de maximale bouwhoogte uit het LIB.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Deze wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Amsterdam maakt in de visie onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemenging zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad"). De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de verordening geregeld: de provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor de concretisering van grote metropoolprojecten wordt verwezen naar het 'Ontwikkelingsbeeld NoordMeugel 2040' zoals vastgesteld door de metropoolregio in 2007. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen

ruimtelijk beleid.

Consequenties voor dit plan

Aangezien het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt, heeft de gemeente grote beleidsvrijheid. De realisatie van hoogwaardige woningen past in het provinciale streven om een duurzaam woningvoorraad te hebben en de het aanbod beter op de vraag af te stemmen.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De verordening geldt alleen voor plannen en besluiten die na 1 november 2010 worden ingediend.

Voorbeelden van onderwerpen, waar de Prvs regels voor heeft opgesteld zijn:

- Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie;
- Een bestemmingsplan kan voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen;
- Een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave;
- Een bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied;
- Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied (bv. ruimte-voor-ruimte regeling) houdt rekening met diverse voorwaarden;
- Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans;
- Voor de Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones geldt, o.a. dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten.

Consequenties voor dit plan

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied en maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarmee een provinciaal belang is gemoeid.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de

behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers.

2. voorzieningen in de woonomgeving.
3. duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Consequenties voor dit plan

Met het bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

De structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B&W op 12 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk

beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Economisch sterk en duurzaam

In de structuurvisie geeft Amsterdam aan hoe het zich verder wil ontwikkelen om economisch sterk en duurzaam te zijn. Amsterdam heeft de volgende belangrijke aandachtspunten voor de periode tot 2040.

- Een aantrekkelijke stad: investeren in woningen en voorzieningen
- Systemsprong regionaal openbaar vervoer: ontwikkeling regionaal ovnetwerk, met bijzondere aandacht voor een naadloze overstap tussen auto en openbaar vervoer
- Hoogwaardiger inrichting openbare ruimte: kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, met name binnen de A10
- Investeren in recreatief gebruik groen en water: groen en water in en rondom de stad aantrekkelijker maken
- Postfossiele brandstoftijdperk: Amsterdam klaar maken voor het postfossiele brandstoftijdperk door in te zetten op duurzame energie

De structuurvisie geeft aan dat de Metropoolregio Amsterdam de komende jaren qua inwonertal blijft groeien. Dat betekent ook dat de woningbehoefte voorlopig zal blijven groeien.

Consequenties voor dit plan

Met het bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd en leegstand voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.3.2 Wonen in de Metropool Woonvisie Amsterdam tot 2020 (april 2009)

De woonvisie is een ambitieus verhaal. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen: voor jong en oud, rijk en arm, voor goed en slecht ter been. Bovendien wil Amsterdam economisch doorgroeien, een attractieve stad blijven, kennisstad en cultuurstad zijn.

De populariteit van de stad zal alleen maar groter worden als Amsterdam zich, zoals verwacht, verder ontwikkelt als Metropool Amsterdam. Dit biedt ongekennde kansen voor de stad om zich weer verder te ontwikkelen als dynamisch en welarend centrum van Nederland. Tegelijkertijd kan het een verdere polarisatie opleveren van rijk en arm en een verdere verarming van de voor Amsterdam zo typerende sociaaleconomische en maatschappelijke diversiteit.

De ambities voor het wonen in Amsterdam streven een ander toekomstperspectief na. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen, met een grote differentiatie aan cultuur, economie, woningen, woonmilieus en woonomgeving. Dit toekomstbeeld van de stad die we willen zijn, wordt in de woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven thema's, die aansluiten bij het collegeprogramma en die dominant zijn voor de toekomst van het wonen in Amsterdam.

1. Emancipatie stad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt.
2. Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
3. Betaalbare stad: betaalbaarheid van wonen als één van de basisbehoeften;
4. Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
5. Topstad: wonen als voorwaarde voor een economisch sterke concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
6. Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
7. Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik van de stad.

Deze ambities zijn breed, maar dat is bewust; Amsterdam moet een stad voor iedereen zijn. Toch blijkt uit de analyse dat er ontwikkelingen zijn die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende prioriteiten:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens;
- Meer aanbod in het middensegment;
- Geen stad zonder kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken in de stad.

Lange tijd heeft Amsterdam haar woonbeleid gericht op de mensen met de laagste inkomens. Echter, ook middeninkomens zijn op de huidige woningmarkt niet in staat een woning te kopen of te huren boven de huurtoeslaggrens. Amsterdam wil de doelgroep van haar beleid dan ook uitbreiden met deze inkomensgroep. Er komt meer aandacht voor het middensegment, zowel in de huur- als in de koopsector, bijvoorbeeld door middel van sociale koopwoningen.

Amsterdam is een zeer gevarieerde stad. Voor de woonvisie is de stad daarom opgedeeld in zes logisch samenhangende delen waarvoor de hoofdthema's nader zijn uitgewerkt. De Oosterparkbuurt valt in gebied 2: de 19^e eeuwse ring en gordel '20-'40. Voor dit gebied worden de volgende speerpunten geformuleerd:

- Inzetten op kracht van het gebied: omvangrijke voorraad betaalbare woningen voor starters en mogelijkheden voor creatieve kenniswerkers
- Meeliften op gunstige ontwikkeling door middel van verkoop huurwoningen, nieuwbouw en differentiatie van de woningvoorraad
- Behoud (allochtone) middenklasse voor deze wijken
- Wijk aanpak en doorzetten vernieuwing in gebieden waar nog achterstanden zijn
- Toevoegen ouderenwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw

De woonvisie formuleert een aanpak, die deels gericht is op nieuwbouw en deels op bestaande bouw. Met betrekking tot de bestaande woningvoorraad worden de volgende maatregelen benoemd, ter realisatie van de geformuleerde speerpunten:

1. Verbetering van bestaande woningen:
 - differentiatie van woningen: voor jongeren, voor grotere huishoudens;
 - complexgewijze verbetering van bestaande voorraad voor ouderen;
 - mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij renovatie van bestaande gebouwen;
 - vernieuwing van buurten in combinatie met wijk aanpak.
2. Verkoop van sociale huurwoningen
 - corporaties kunnen sociale huurwoningen verkopen als onderdeel van de afspraken in het Convenant Verkoop.
3. Beheer van bestaande woningen
 - behoud van een groot deel van de oude, kleine woningen zodat deze beschikbaar blijven voor starters en kleine huishoudens met lage inkomens.
4. Verdeling van de woningvoorraad
 - Doorgaan met de aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens. De gemeente wil dat in de daaropvolgende jaren voortzetten.

Consequenties voor dit plan

Met het bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De realisatie van nieuwe woningen geeft uitvoering aan de Woonvisie.

3.3.3 Woonvisie Oost 2011-2015

De stadsdeelraad heeft op 5 juli 2011 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Het stadsdeel kiest voor de volgende doelgroepen:

- Mensen met een laag en middeninkomen;
- Grote gezinnen met lage inkomens;
- Mensen met een speciale zorgbehoefte;
- Jongeren en starters;

en de volgende thema's:

- Kwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Veilige Woonomgeving.

Voor de Oosterparkbuurt geldt dat voornamelijk wordt ingezet op behouden, versterken en veranderen. De middelen hierbij zijn:

- Uitbreiden stedelijke vernieuwing naar wijkaanpak vooral op sociaaleconomisch vlak;
- Geen verkoop van grote betaalbare huurwoningen;
- Pilot beperken geluidsoverlast en energiebesparing;
- Splitsingscontingent inzetten voor kwaliteitsverbetering bestaande woningen.

Consequenties voor dit plan

Het bestemmingsplan draagt bij aan het vergroten van het aantal woningen in het stadsdeel. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan bijdraagt aan de doelstellingen van de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering bedrijven

4.1.1 Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor verschillende functies aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een spoorlijn en drukke wegen worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Wel is uit vaste jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van "goede ruimtelijke ordening" toetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

4.1.2 Plangebied

De niet-woonfuncties waren al toegestaan in het vorige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden bovendien eisen gesteld aan het type bedrijven dat mogelijk zijn. Daarmee is de milieuhinder beperkt. Verder wordt wonen op de locatie mogelijk gemaakt. Wonen is een milieugevoelige functie, in de directe nabijheid zijn echter geen milieubelastende bestemmingen aanwezig.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Kader

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de

Europese normen worden gehaald;

2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het vervallen Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de concentratie is het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in het landelijke Besluit luchtkwaliteit (2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Burgemeester en Wethouders moeten op grond van het Besluit luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten Burgemeester en Wethouders op grond van het Besluit luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B&W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven.

Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft.

Voorrang voor een gezond en duurzaam stadsdeel (2009)

Een verantwoord gebruik van de auto draagt bij aan de veiligheid op straat, de gezondheid van mensen en de leefbaarheid in buurten. Om dat te bereiken is het nodig dat er goede alternatieven zijn voor de auto én dat er een zichtbare verbetering van de kwaliteit plaatsvindt van de straten en pleinen in het stadsdeel.

In de nota worden beleidsaanbevelingen gedaan, gericht op het beperken van niet-noodzakelijk verkeer, het autovrij maken van delen van het stadsdeel, het verder invoeren van betaald parkeren, mogelijkheden onderzoeken van het realiseren van buurtgarages en om de verkeersdoorstroming zo optimaal mogelijk te houden.

4.2.2 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van drie extra woningen. Pas wanneer er meer dan 1.500 nieuwe woningen (met één ontsluitingsweg) worden gerealiseerd is er sprake van een ontwikkeling die "in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling op het perceel Oosterpark 89, waarin drie nieuwe woningen worden gecreëerd, "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op het gebied van luchtkwaliteit is de ontwikkeling uitvoerbaar.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties is toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe infrastructuur mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek verricht te worden.

Wegverkeerslawaaai

Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de hoogst toelaatbare waarde van de Wgh.

Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere waarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

Railverkeerslawaai

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart.

Industrielawaai

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is geen geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, gelegen.

Geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B&W de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" vastgesteld, die naar aanleiding van de nieuwe Wet geluidhinder is aangepast. Met het dit besluit wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.

Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien viesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit, zoals opgenomen in Bouwbrief 2005-15 van de gemeente Amsterdam.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

4.3.2 Plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling van het pand Oosterpark 89 is door akoestisch adviesbureau Mosch op 30 juli 2014 het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeer en gevelwering, woning Oosterpark 89, Amsterdam" opgesteld.

Spoorweglawaai

Uit de geluidkaart van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu blijkt dat de geluidbelasting, ten gevolge

Oosterpark 89 (vastgesteld)

van de spoorweg ter plaatse van Oosterpark 89 lager is dan de voorkeurswaarde. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

Wegverkeerslawaai (inclusief tram)

Het pand is gelegen binnen de geluidszone van het Oosterpark en Linnaeusstraat. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de appartementen ten gevolge van het wegverkeer langs de Linnaeusstraat maximaal 56 dB Lden bedraagt. De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wet geluidhinder voor het wegverkeer is hierbij in rekening gebracht. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt hiermee met maximaal 8 dB overschreden. De grenswaarde voor binnenstedelijke situaties van 63 dB Lden (nieuwbouw) wordt niet overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de appartementen ten gevolge van het wegverkeer langs het Oosterpark maximaal 66 dB Lden bedraagt. De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wet geluidhinder voor het wegverkeer is hierbij in rekening gebracht. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt hiermee met maximaal 18 dB overschreden. De grenswaarde voor binnenstedelijke situaties van 63 dB Lden (nieuwbouw) wordt voor 3 verdiepingen overschreden.

Door maatregelen bij de bron, zoals het aanbrengen van geluidarm asfalt, kan de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden teruggebracht met 1 tot 3 dB. Gezien de kosten voor het aanbrengen van geluidarm asfalt in verhouding tot het realiseren van slechts 3 appartementen, ontmoeten bronmaatregelen overwegende bezwaren van financiële aard. Maatregelen in de overdracht, zoals geluidwallen of -schermen, zijn voor deze locatie niet of nauwelijks mogelijk en ontmoeten overwegend bezwaren van stedenbouwkundige aard. Gezien het bovenstaande zal de voorgevel van de appartementen 1, 2 en 3 als "dove gevel" worden uitgevoerd. Overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam moeten de appartementen over een geluidluwe gevel beschikken. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor alle appartementen de achtergevel geluidluw is.

Uit berekeningen die zijn gedaan in het kader van het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de relevante geluidsgevoelige ruimten in de woning met de aangegeven materialen en constructies (of vergelijkbare materiële en constructies) wordt voldaan aan de minimale karakteristieke geluidwering.

Technische Adviescommissie Geluid Amsterdam

Het bouwplan voor Oosterpark 89 en het akoestisch onderzoek zijn op 1 oktober 2014 in de Technische Adviescommissie Geluid van de gemeente Amsterdam (TAVGA) besproken. Naar aanleiding van de behandeling in de vergadering is het akoestisch onderzoek aangevuld met de memo van 8 oktober en het plan nogmaals voorgelegd aan de TAVGA. De TAVGA heeft op 17 november 2014 aangegeven akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen.

Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het wegverkeer voor het pand Oosterpark 89 wordt overschreden. Door het toepassen van dove gevels wordt voor dit project voldaan aan de Wet geluidhinder. In de bijlagen is het akoestisch onderzoek en de memo opgenomen.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming (Wbb)

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Ook als er sprake is van een functieverandering, dient in een aantal gevallen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft het lokaal bevoegde gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.4.2 Plangebied

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling zal de bodem niet worden geroerd. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam geeft geen aanleiding om de gronden in de omgeving van het plan als verdacht of gevaarlijk aan te merken. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de

maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.5.2 Plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn die van invloed zijn op het plangebied. In het bestemmingsplan "Oosterparkbuurt" is aangegeven dat er in 2010 onderzoek is gedaan naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor tussen de stations Amsterdam Amstel en Amsterdam Muiderpoort. Het perceel Oosterpark 89 is niet gelegen binnen de risicocontour van het spoor (200 meter). Daarnaast is er in het gehele plangebied van het bestemmingsplan géén sprake van overschrijding van het groepsrisico. Vanwege de verwachte toename van het transport Brandbaar gas zal het groepsrisico in de toekomst wel toenemen, van een overschrijding is echter geen sprake.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid wordt de wijziging van de bestemming op het perceel Oosterpark 89 verantwoord geacht.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven. Aan Nederland de opgave om de richtlijn goed en doelmatig uit te voeren.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het Nationaal Waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en in het streefbeeld passen worden met kracht voortgezet. Denk aan het hoogwaterbeschermingsprogramma, de uitvoering van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water en de rivierverruimingsprojecten. Door de uitvoering van de stroomgebiedbeheerplannen zal de waterkwaliteit substantieel verbeteren. De nieuwe ambities van de Deltacommissie worden uitgewerkt in een Deltawet en Deltaprogramma.

Provinciaal Waterplan

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het Waterplan schept duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de provinciale acties tot 2015. De strategische waterdoelen van de provincie zijn:

- het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's door middel van preventie, beperking van gevolgschade en rampenbeheersing;
- het in balans en verantwoord benutten en beleven van water door mens, natuur en bedrijvigheid;
- het zorgen voor voldoende en schoon water;
- het zorgen voor maatwerk in het grond- en oppervlaktewatersystemen.

Voor de periode 2010-2015 zijn twee speerpunten gekozen:

1. De zandige versterking van de Noorzeekust wordt aangegrepen om de regio ruimtelijk en economisch te versterken.
2. Extra aandacht wordt besteed aan de economische kant van het water.

Waterbeheerplan

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Zie: <http://www.waternet.nl/over-waternet/publicaties>.

Breed water

In dit plan is het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afmoeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode 2010-2015. Zie <http://www.waternet.nl/over-waternet/publicaties>.

Keur

De Keur is de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

5.1.2 Waterparagraaf

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening.

Waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen nabij een waterkering.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. Als gevolg van het bouwplan neemt het verhard oppervlakte niet toe, compensatie is daarom niet nodig.

Wateropgave

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand pand, hierdoor levert dit bestemmingsplan geen bijdrage aan invulling van de wateropgave.

Demping en verharding

In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van demping van oppervlaktewater. Ook is er geen sprake van toename van de verharding. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit*Gebruik materialen*

Voor de verbouwing worden géén materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitloogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout. In het plangebied is een (verbeterd) gemengd/gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit stelsel blijft in de huidige vorm aanwezig.

Grondwater

Er worden geen kelders, ondergrondse parkeergarages of andere ondergrondse bebouwing gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de grondwaterstromen in en nabij het projectgebied.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie**5.2.1 Archeologie***Rijksbeleid*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet is het gevolg van het verdrag van Valetta uit 1992 en heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten. Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Met deze leidraad wil de provincie de ruimte bieden aan ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met de cultuurhistorie en waardevolle landschappen. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking waarop informatie is aangegeven over

landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en molens, militaire structuren en historische dijken.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft sinds december 2010 de Archeologische Signaleringskaart Amsterdam, waarmee een eerste archeologische toets kan worden verricht. Op de Signaleringskaart staat aangegeven op welke locaties archeologisch bureauonderzoek nodig is bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Plangebied

Voor het vigerende bestemmingsplan Oosterparkbuurt is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De daaruit voortvloeiende archeologische Beleidszones zijn in het bestemmingsplan Oosterparkbuurt opgenomen. Het perceel Oosterpark 89 is gelegen in Beleidsvariant 4. Wanneer er op dit perceel bodemingrepen van kleiner dan 100 m² plaatsvinden of minder dan 1,00 meter onder maaiveld is inventariserend veldonderzoek niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan Oosterparkbuurt is dit vertaald in een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. In de bouwregels bij dit artikel zijn de hiervoor genoemde voorwaarden voor inventariserend veldonderzoek opgenomen.

Conclusie

Aangezien er voor het realiseren van dit bouwplan geen bodemingrepen plaatsvinden is het niet noodzakelijk om inventariserend veldonderzoek uit te voeren. De archeologische waarden worden beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" in het bestemmingsplan.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de welstandsnota zijn per gebied verschillende criteria aangegeven waar het uiterlijk van bouwwerken aan moet voldoen. De omgeving van Oosterpark 89 valt binnen de 19e eeuwse ring. De 19e eeuwse Ring bestaat uit de brede strook bebouwing buiten de grachtengordel, die tussen 1865 en 1920 tot stand is gekomen. Straten werden over de gedempte sloten gelegd, daartussen verrees de bebouwing.

Conclusie

Het pand heeft geen hoge architectonische kwaliteiten en is niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument. het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

5.3 Flora en fauna en ecologie

5.3.1 Kader

Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992)

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van waardevolle natuurgebieden, dat er op gericht is de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken. Gebieden die door de minister zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied vormen samen de Natura 2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor soorten en habitattypen. Ruimtelijke ontwikkelingen of gebruik die een negatief effect hebben op deze doelstellingen zijn niet zondermeer toegestaan. De bescherming van deze gebieden is in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en plannen die de kwaliteit kunnen verslechteren of die een verstoringseffect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een project of plan in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten, dient deze getoetst te worden. Indien effecten niet kunnen worden uitgesloten dient, afhankelijk van het te verwachten effect een verslechterings- en verstoringstoets dan wel een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Flora- en faunawet

De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Op 23 februari 2005 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' (AMvB artikel 75) in werking getreden. Eén van de belangrijkste wijzigingen geregeld in dit 'Vrijstellingsbesluit' geldt voor regelmatig terugkerende werkzaamheden zoals het onderhoud aan vaarwegen of het maaien van graslanden die al langer op dezelfde manier worden uitgeoefend en kennelijk niet hebben verhinderd dat een beschermde soort zich in het gebied heeft gevestigd.

Voor deze terugkerende werkzaamheden kan een vrijstellingsregeling in werking treden als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria die worden gehanteerd bij het opstellen van de vrijstellingsregeling zijn de zeldzaamheid van soorten en de ingrijpendheid van activiteiten. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter het beschermingsregime. Ook voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting kan een vrijstelling gelden, al is deze minder omvattend dan de vrijstelling voor terugkerende werkzaamheden.

Om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en gebruik, is voor vogels en de soorten genoemd in de AMvB artikel 75 een gedragscode nodig. Een gedragscode is niet verplicht maar dan moet voor ieder project of beheeractiviteit in een terrein waar beschermde soorten voorkomen de ontheffingsprocedure worden doorlopen.

Gedragscode Flora- en faunawet Amsterdam (2009)

De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheer gebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met andere werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de 'Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam' te onderschrijven en te volgen. Op verzoek kunnen zij een exemplaar van de gedragscode overhandigen aan controlerende

instanties of verenigingen.

Met de gedragscode beschrijft de Gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

5.3.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en / of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de Habitatrichtlijn mede toetsingskader.

De gemeente Amsterdam heeft in 2008 een Natuurwaardenkaart opgesteld, waarop op basis van biodiversiteit, natuurlijkheid, vervangbaarheid en bijdrage in de ecologische structuur de natuurwaarden staan aangegeven. Op de Natuurwaardenkaart staan geen natuurwaarden aangegeven voor het plangebied. Wel is aangegeven dat de Bittervoorn in water in de omgeving kan voorkomen en dat het een leefgebied voor de huismus kan zijn.

Conclusie

De vloeroppervlakte van het gebouw en de footprint blijven ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zal het te bouwen bruto vloeroppervlakte afnemen.

5.4 Parkeren

5.4.1 Beleid

In de Nota parkeerbeleid Oost 2012 zijn de ambities weergegeven op het gebied van bereikbaarheid, terugdringen van overlast en leefbaarheid. In de Nota parkeernormen wordt de uitwerking van het parkeerbeleid vastgelegd. Met behulp van parkeernormen verzekert het stadsdeel zich van voldoende parkeergelegenheid. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met de functie die een gebouw of locatie heeft en de kenmerken en bereikbaarheid van een gebied. Uitgangspunt is dat parkeergelegenheid inpandig of op eigen terrein gerealiseerd wordt. Als een gebouw voorziet in zijn parkeerbehoefte dan komen gebruikers niet meer in aanmerking voor een parkeervergunning. De gemeente Amsterdam heeft daarnaast de Nota Locatiebeleid opgesteld. Het locatiebeleid heeft tot doel de bereikbaarheid van (werk)locaties te garanderen en daarmee een gezond woon-, leef- en vestigingsklimaat te behouden en daarmee de economische positie van Amsterdam te versterken. In het locatiebeleid zijn ook parkeernormen voor kantoren en bedrijven vastgelegd.

5.4.2 Plangebied

Autoparkeren

De bestaande parkeerbehoefte van het huidige kantoorpand zal, afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het pand, conform de gehanteerde normen en kencijfers in Amsterdam circa 3 parkeerplaatsen bedragen. Deze parkeerbehoefte wordt met name overdag afgewenteld op het beperkt beschikbare bestaande openbaar parkeerareaal. De parkeerbehoefte van de nieuwe functie bestaat uit parkeren voor bewoners en voor bezoekers. Voor bezoekers wordt een parkeerkencijfer van 0,1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor bewoners wordt (gezien het restrictieve parkeervergunningenbeleid en de grootte van de woningen) een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. De parkeerbehoefte van woningen is in de avond het hoogste. Dan zijn immers bewoners thuis en ontvangen zij het meeste bezoek. De parkeerbehoefte stijgt in de avond dan ook met circa 3,3 parkeerplaats. In de conceptnota parkeernormen wordt een marge gehanteerd om kleine bouwplannen niet onmogelijk te maken. Deze marge bedraagt 3 parkeerplaatsen. Aangezien het aannemelijk is dat niet alle bewoners altijd thuis zijn en dat niet alle bewoners een parkeervergunning aan zullen vragen zal de parkeerbehoefte in de praktijk lager uitvallen dan 3 parkeerplaatsen. De omzetting naar woningen is voor de parkeerbehoefte dan ook geen probleem. Aangezien de locatie slecht bereikbaar is voor het laden en lossen is het wenselijk dit niet direct voor het pand te doen. Bij een verhuizing of verbouwing is het alleen mogelijk te parkeren en te laden en te lossen op de Linnaeusstraat en verderop op de Oosterpark.

Fietsparkeren

Conform het bouwbesluit dienen bij woningen fietsparkeervoorzieningen aanwezig te zijn. Per woning dient een berging aanwezig te zijn voor minimaal twee fietsen of er dient een collectieve fietsparkeervoorziening te zijn. Deze fietsparkeervoorziening dient goed toegankelijk te zijn. Dat wil zeggen niet te veel trappen, hellingen en of deuren dienen gepasseerd te worden voordat de fiets gestald kan worden. In de openbare ruimte is namelijk geen ruimte voor het plaatsen van fietsparkeervoorzieningen. Om te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van fietsparkeren worden er op de begane grond van het pand Oosterpark 89 zes wheelyliftsystemen geplaatst.

Conclusie

Op het gebied van autoparkeren is de functiewijziging geen probleem. Op het gebied van fietsparkeren

dienen de vereisten uit het bouwbesluit gevolgd te worden, hiervoor worden voorzieningen in de vorm van een wheelyliftsysteem geplaatst.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

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 meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén 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 bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks voor burgers bindende werking.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Gronden met deze bestemming mogen gelet op lid 1 worden gebruikt voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en wonen. In het gebouw is ook ondergeschikte horeca toegestaan. Dergelijke ondergeschikte horeca mag gelet op lid 3 maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie bedragen. Naast de genoemde functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd (lid 2). Daarbij geldt dat gebouwen binnen de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte zoals is aangeduid in acht dient te worden genomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum

bouwhoogte zoals weergegeven in de regels. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen (schuttingen en hekwerken) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In lid 3 is opgenomen dat geluidsgevoelige functies (zoals wonen) alleen zijn toegestaan indien ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of als er een vergelijkbare geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Artikel 4 Tuin

Het ongebouwde deel van het perceel is bestemd als 'Tuin'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, bijbehorende voetpaden en groenvoorzieningen. Ook mogen de gronden worden gebruikt voor het toegestane gebruik van de aangrenzende (hoofd)bebouwing.

Binnen de bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte zoals weergegeven in de regels in lid 2, sub 2.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Oosterparkbuurt is archeologische onderzoek verricht voor het plangebied. Daaruit kwam naar voren dat zich in het plangebied een aantal zones bevinden waar een hoge of lage archeologische verwachting geldt. Oosterpark 89 valt binnen een dergelijke archeologische verwachting. Daarom is de dubbelbestemming uit het vorige bestemmingsplan hier overgenomen. Door middel van deze dubbelbestemming is het gebied mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Dat houdt in geval van bouwwerkzaamheden in dat er een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Een IVO is niet nodig indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting. Dit kan aan de orde zijn omdat de (algemene) archeologische bureauonderzoeken die voor het plangebied Oosterparkbuurt zijn verricht niet op detailniveau zijn.

Voor het uitvoeren van bepaalde aanlegwerkzaamheden in de bodem kan een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke vergunning nodig is kan deze pas worden verleend indien er een IVO is uitgevoerd. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de vergunning.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

7.2 Plangebied

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is een exploitatieplan verplicht wanneer sprake is van een aangewezen bouwplan. Het ruimtelijk besluit is niet alleen een bestemmingsplan, maar ook een (project)omgevingsvergunning. In geval van Oosterpark 89 gaat het om een bestemmingswijziging naar wonen. In artikel 6.2.1 sub d Bro is bepaald dat voor een verbouwing van een gebouw naar woondoeleinden de grens ligt bij minimaal 10 woningen. In geval van Oosterpark 89 worden er 3 woningen gerealiseerd, het plan geldt daarom niet als een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Financiële haalbaarheid

Voor het stadsdeel zijn er geen kosten gemoeid met voorliggend project. De kosten voor de verbouwing en het oprichten van de aanbouw komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening zal een planschadeovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente worden gesloten.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Voortraject

De stadsdeelraad heeft op 16 december 2014 de startnotitie voor het bestemmingsplan Oosterpark 89 vastgesteld. Met het vaststellen van de startnotitie zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. De startnotitie heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

8.2 Inspraak

Er heeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats gevonden op het voorontwerp bestemmingsplan. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op bestemmingsplannen (= voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard).

Het ontwerp bestemmingsplan wordt, conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging wordt er een informatieavond georganiseerd.

8.3 Vooroverleg

Het plan is, nadat het Dagelijks Bestuur ermee heeft ingestemd, in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de volgende instanties gezonden:

- Waternet;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterpark 89 is op 15 april 2015 door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 mei 2015 tot en met 18 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Oosterpark 89

Inhoudsopgave

Regels Oosterpark 89	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Gemengd	10
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7 Algemene bouwregels	15
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Overige regels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21

Regels Oosterpark 89

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterpark 89 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1501BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.8 belwinkel

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.9 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 beperkt kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 bijzondere bouwlaag

kelders en souterrains;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 dakopbouw

terug liggende bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van het onderliggende platte dak van een woning of woongebouw, ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen, ter vergroting van de woonruimte;

1.21 dakuitbouw

een uitbouw van een (schijn)kap, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft;

1.22 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

1.25 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 geluidsgevoelige functies

Wonen en andere geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Geluidhinder.

1.28 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van het perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 huis verbonden beroep of bedrijf

- a. aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch,

medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

b. aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld;

1.30 internetcafé

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.31 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 kap

een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.33 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.34 kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.35 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.36 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.37 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.38 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

1.39 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden;

1.40 smartshop

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

1.41 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.42 tramvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, zoals rails, bovenleidingen, dienstgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

1.43 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oosterpark 89' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1501BPSTD.VO01.

1.44 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.45 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 horizontale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 verticale bouwdiepte

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.8 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. bij de hoofdfunctie behorende ondergeschikte horeca;
- e. wonen;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- g. bijbehorende ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige functies zijn alleen toegestaan indien ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of als er een vergelijkbare geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd.

3.3.2 Bij de hoofdfunctie behorende ondergeschikte horeca

Voor de bij de hoofdfunctie behorende ondergeschikte horeca geldt de volgende regel:

- a. de aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca mag maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven, met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. het gebruik conform het toegestane gebruik van de aangrenzende (hoofd)bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bepaling 1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouder in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 1 meter onder peil.

5.2.2 Bepaling 2

Een inventariserend veldonderzoek (IVO) zoals bedoeld in 5.2.1 is niet vereist als uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

5.2.3 Bepaling 3

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in 5.2.1 kunnen, indien 5.2.2 niet van toepassing is, in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door College van Burgemeester en Wethouder bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Bepaling 1

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 1 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 1 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 1 meter of meer.

5.3.2 *Bepaling 2*

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 5.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

alsmede:

- c. indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

5.3.3 *Bepaling 3*

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

5.3.4 *Bepaling 4*

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden.

5.3.5 *Bepaling 5*

Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

7.2 Sloop panden

7.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van het bevoegd gezag één of meer gebouwen te slopen.

7.2.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het slopen

De omgevingsvergunning voor het slopen kan worden geweigerd indien:

- a. door de sloop het stedenbouwkundig belang onevenredig wordt geschaad;
- b. er geen omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbodsregels

8.1.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

8.1.2 Gebruiksverbod

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.1.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van: inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. automatenhallen, seksinrichtingen en prostitutie (bedrijven).

8.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 8.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Toegelaten bedrijven

8.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen en/of geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en/of geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

8.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 8.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

8.2.3 Wijzigingsregel

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 - 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windmolens en zonnepanelen;
 - 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oosterpark 89'.

