

Nota van wijzigingen “Wenckebachweg 144 – 148”

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Wenckebachweg 144 -148’, is op 23 juni 2022 door het college van B&W van gemeente Ouder-Amstel vrij gegeven voor ter inzagelegging. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die met name te maken hebben met:

- Het doorvoeren van tekstuele aanpassingen in de toelichting die samenhangen met de doorgevoerde wijzigingen in de regels en wijzigingen ter verduidelijking van de tekst als gevolg van gewijzigd beleid of actualisatie en aanscherping van onderzoeken.
- Het opnemen van regels ten aanzien van strijdig gebruik, woningsplitsing, bed&breakfast, kamergewijze verhuur en de daarbij behorende begrippen in aansluiting op het op 25 mei 2022 vastgestelde bestemmingsplan ‘Herziening Duivendrecht’.
- Het verduidelijken van de begripsbepalingen omtrent horeca waarmee meer duidelijkheid komt in de verschillende toe te laten horecavoorzieningen.
- Het aanscherpen van de regels met betrekking tot de parkeernormen, waarbij de normen in de regels (en toelichting) in overeenstemming zijn gebracht met het uitgevoerde mobiliteitsplan.
- Het opnemen van een regeling ten behoeve van ondergronds bouwen die nog ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan.
- Het aanpassen van een omissie op de verbeelding ten aanzien van een ontbrekende bouwhoogte.

Alle wijzigingen in de regels en op de verbeelding zijn hieronder per onderdeel aangegeven. De gewijzigde teksten zijn cursief weergegeven.

Regels

Begrippen

- 1.26 horeca 1: was: ‘horeca 1: fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies)’;

Wordt gewijzigd in:

1.26 horeca 1: lunchroom, juicebar, croissanterie, ijssalon, koffie/theehuis en de naar aard daarmee te vergelijkbare functies;

- 1.27: er wordt een nieuwe horecacategorie toegevoegd: horeca 2:

1.27 horeca 2: snackbar, cafetaria

- 1.27 horeca 4: was: ‘horeca 4: restaurant (restaurant, grand-café, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies)’;

Wordt gewijzigd in:

1.28: horeca 4: restaurant, bistro, grand-café en de naar aard daarmee te vergelijken functies;

- 1.41: begrip woningsplitsing toegevoegd: “*het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan*”.

Artikel 3 Gemengd

- Artikel 3.1 onder d was: 'horecavoorzieningen in de categorie "horeca 1" en "horeca 4" en is gewijzigd in 'horecavoorzieningen in de categorie "horeca 1", "horeca 2" en "horeca 4";
- Artikel 3.1, onder m was 'gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen' en is gewijzigd in 'gebouwde parkeervoorzieningen'.

- Artikel 3.3.1 onder b sub 2 was:

“horecavoorzieningen categorieën 1 en 4 niet meer mogen bedragen dan 750 m² bvo, met een maximum van 200 m² per vestiging”.

En is gewijzigd in:

“horecavoorzieningen categorieën 1, 2 en 4 niet meer mogen bedragen dan 750 m² bvo, met een maximum van 200 m² per vestiging, waarvan maximaal één vestiging van categorie 2 en maximaal één vestiging van categorie 4 is toegestaan.”

- Artikel 3.3.3 Strijdig gebruik toegevoegd:

3.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;*
- b. recreatief nachtverblijf;*
- c. woningsplitsing.*

- Artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels toegevoegd:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) onder a voor een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij niet meer dan 65 m² voor de bed & breakfast wordt gebruikt;*
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk plaatsvindt;*
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.*

3.4.2 Kamergewijze verhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) onder a en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;*
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;*
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;*
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het gestelde in artikel [3.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren](#) op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;*
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;*
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:*

1. *het groepsrisico dient te worden berekend; en*
2. *een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;*
- h. *in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;*
- i. *tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.*

3.4.3 Woningssplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.3.3](#) sub c en woningssplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- j. *de woningssplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;*
- k. *aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform artikel [3.7](#), op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
- l. *er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;*
- m. *aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- n. *aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:*
 1. *het groepsrisico dient te worden berekend; en*
 2. *een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.*

- Artikel 3.4 onder a was:

“de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 2;”

En is gewijzigd in (artikel 3.5 onder a):

*“de woning **voldoet** aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 2, **waaronder de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde bij woningen;**”*

- 3.6.1 Parkeren was:

“Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. *in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;*
- b. *er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:*
 - 1 *wordt voldaan aan de volgende normen:*
 - *maximaal 0,5 parkeerplaats per woning;*
 - *1 parkeerplaats per 125 m² bvo bedrijfsruimte zoals bedoeld in 3.1 onder e;*
 - *voor de overige voorzieningen zoals bedoeld in 3.1 onder c, d, f, g en h dient aangesloten te worden bij de normen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd en geen beleidsregels zijn vastgesteld, rekening wordt gehouden met de wijziging; die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;*

- 2 de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de ASVV van het CROW, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.”

En is gewijzigd in (artikel 3.7.1):

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;

b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen indien:

1. wordt voldaan aan de volgende normen:
 - minimaal 0,1 en maximaal 0,3 parkeerplaats per woning;
 - 0,3 parkeerplaats per zorgeenheid zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b;
 - 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c;
 - 0,89 parkeerplaats per 100 m² bvo voor een kleinschalige supermarkt zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c;
 - 1,8 parkeerplaats per 100 m² bvo 'horeca 1' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder d;
 - 3,6 parkeerplaats per 100 m² bvo 'horeca 4' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder d;
 - 1 parkeerplaats per 125 m² bvo zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e t/m h.
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de ASVV van het CROW, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- 3.6.2 onder a (nu 3.7.2) is geschrapt: *aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;*

Artikel 5 Verkeer

- 5.1 onder g: terrassen ten behoeve van aangrenzende functies is geschrapt en verplaatst naar een nieuw lid 5.4 en als afwijkingsregel opgenomen:

5.4 Afwijkingsregels terrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 5.1 voor het toestaan van terrassen ten behoeve van aangrenzende functies, onder de voorwaarde dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat aangetoond wordt dat in de aangrenzende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 6 Leiding – Gas

De doornummering in dit artikel was op onderdelen foutief en is aangepast.

Artikel 8 Algemene bouwregels

- Hier is een extra lid toegevoegd onder 8.2 met betrekking tot ondergronds bouwen:

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. *ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;*
- b. *de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.*

Bijlage 2 hogere waarde besluit

Het hogere waarde besluit is toegevoegd als bijlage 2

Verbeelding

Aan de oostzijde van het plangebied zat in het ontwerp nog een hoekje zonder bouwhoogte. Deze omissie is hersteld: dit hoekje heeft de bouwhoogte van 8 meter gekregen, zie onderstaand figuur.

