

Nota ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan Amstel Design District Fase 2

Datum: 03-12-2024

Nr	Formulering in het ontwerp bestemmingsplan	Aanpassing t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan	Toelichting
1	Artikel 1 begrippen. Art. 1.43 short stay woning Het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden.	1.26 extended stay eenheden Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon-of verblijfplaats hebben. Omdat de maximale verblijfsduur langer is dan 6 maanden gelden hierbij, voor wat betreft geluid, dezelfde eisen ten aanzien van het maximale binnenniveau, als bij woningen.	De definitie van shortstay is veranderd in 'Extended Stay'. De definitie is tekstueel verduidelijkt en aangevuld. De duur 1 week tot 12 maanden is daarbij ongewijzigd gebleven. Dit sluit beter aan bij de functie: kort verblijf van minimaal 1 week tot maximaal 12 maanden en sluit aan bij de definities die we als gemeente ook in andere plannen gebruiken.
2	'Shortstay'	De naam van 'Shortstay' is tekstueel veranderd in: 'Extended Stay/Extended Stay eenheden'.	Zie nr. 1
3	Artikel 2 Wijze van meten. Art. 2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw (bvo): De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld (met uitzondering van inpandige/ondergrondse (fiets)parkeerruimte).	Artikel 2 Wijze van meten. 2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw (bvo): De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld (met uitzondering van inpandige/ondergrondse (fiets)parkeerruimte), gemeten conform NEN2580.	Het artikel is verduidelijkt. Met het opnemen van de nen-norm is het voor alle partijen helder wat onder BVO wordt verstaan.
4	Verbeelding Functieaanduiding: - [PG] – parkeergarage Bouwaanduiding:	In de verbeelding is aangepast: Kopje functieaanduidingen [PG] - 'parkeergarage' – is verplaatst naar het kopje bouwaanduidingen.	Deze aanpassingen zijn gedaan om onjuistheden te corrigeren

		De naam ‘parkeergarage’ onder het kopje bouwaanduiding is veranderd in “specifieke bouwaanduiding – ondergrondse bouwlaag” De afkorting voor “specifieke bouwaanduiding – ondergrondse bouwlaag” is: “[sba-ob]”	
5	Artikel 3.4 Voorwaardelijke verplichtingen Art 3.4.1.b Voorwaardelijke verplichting geluid: b. het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a, mits uit nader onderzoek blijkt dat: 1. de realisatie van een dove gevel niet noodzakelijk is voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat; 2. de bedrijfsvoering van (bestaande) bedrijven in de directe omgeving niet beperkt wordt.	Deze bepaling is geschrapt	De bepaling is geschrapt omdat met de kennis van nu van de omgevingswet, dit artikel juridisch zeer complex en niet goed uitvoerbaar is. Daarnaast biedt dit binnen de omgevingswet procedureel geen voordeel ten opzichte van een reguliere procedure om af te wijken (BOPA-procedure).
6	Artikel 3.4 Voorwaardelijke verplichtingen Art. 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren: 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:	Artikel 3.4 Voorwaardelijke verplichtingen Art. 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren: De gebouwen en gronden met de bestemming Gemengd mogen uitsluitend in gebruik genomen worden, nadat:	Het artikel is aangepast in verband met onjuiste formulering

7	Artikel 7 Algemene bouwregels. Art 7.2 Ondergronds bouwen: a. Het is verboden ondergrondse bouwwerken te bouwen. b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub 7.2 onder a onder de volgende voorwaarden: 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'parkeergarage'; 2. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil. en 3. met geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwater neutraal bouwen zoals bedoeld in 1.31.	Artikel 7 Algemene bouwregels. Art 7.2 Ondergronds bouwen Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, onder a1, respectievelijk het bepaalde onder a, voor de realisatie van een ondergrondse bouwlaag, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse bouwlaag', onder de voorwaarden dat: a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 4 meter onder peil bedraagt; en b. met geohydrologisch onderzoek wordt aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwater neutraal bouwen zoals bedoeld in artikel 1, onder 1.31.	Het artikel is aangepast in verband met onjuiste formulering
8	Het grootste deel van de toegepaste normen in de parkeeropgave is gebaseerd op de Uitwerking Leidraad Parkeren Ouder Amstel. Voor woningen betekent dat een minimale norm van 0,1 en een maximale norm van 0,5 inclusief bezoekersparkeren, het aandeel bezoekersparkeerplekken hierin is 0,1 per woning. Voor de vrije markt woningen is gekozen voor een norm van 0,2 (exclusief 0,1 bezoek), deze norm is overeengekomen met de gemeente Ouder Amstel. Op verzoek van woningcorporatie Eigen Haard en na	Het grootste deel van de toegepaste normen in de parkeeropgave is gebaseerd op de Uitwerking Leidraad Parkeren Ouder Amstel. Voor woningen betekent dat een minimale norm van 0,1 en een maximale norm van 0,5 inclusief bezoekersparkeren, het aandeel bezoekersparkeerplekken hierin is 0,1 per woning. Voor de vrije markt woningen is vooralsnog gekozen voor een norm van 0,3, inclusief bezoekers. Voor de sociale en middeldure huurwoningen wordt een norm van 0,1 aangehouden, inclusief bezoekersparkeren.	Te toelichting is aangepast om dat deze niet in lijn was met de planregels.

	overeenstemming met de gemeente wordt een afwijkende norm toegepast voor de sociale en middeldure huurwoningen. Aangezien Eigen Haard voorziet geen parkeerplekken nodig te hebben wordt voor deze woningen een bewonersparkeernorm van 0,0 gehanteerd. Er zijn echter wel nog steeds bezoekersparkeerplekken nodig voor deze woningen (0,1 per woning conform Leidraad Parkeren).		
--	---	--	--