

Staat van Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

Toelichting			
Waar	Wat	Reden	
Paragraaf 7.5	De tekst is aangepast n.a.v. een actualiserend geluidonderzoek naar wegverkeer.	De bouwvorm van het vrijstaande kavel is t.o.v. het ontwerp iets aangepast. Het akoestische onderzoek is hierop geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat bijna alle woningen, inclusief die waarvoor een hogere waarde is aangevraagd, een geluidluwe (achter)-zijde en daarmee ook een geluidluwe buitenruimte hebben. De betreffende vrijstaande kavel heeft geen geluidluwe (achter)-zijde. Om deze te kunnen realiseren dient een akoestisch scherm geplaatst te worden, zodat in elk geval op de begane grond een geluidluwe zijde ontstaat. Het realiseren van een geluidluwe ruimte vóór de ingebruikname van de woning is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.	
Paragraaf 7.8	De tekst is aangepast n.a.v. een actualiserend onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie.	Op 26 januari jl. is een nieuwe AERIUS-calculator in werking getreden. Aan de hand hiervan zijn de bouw- en gebruiksfase van het project t.a.v. stikstof berekend. Hieruit blijkt dat met de ontwikkeling de kritische depositiewaarden op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden overschreden. In het ontwerpbestemmingsplan was de bouwfase nog niet berekend, o.g.v. een destijds geldende maar intussen door de Raad van State vernietigde mogelijkheid van vrijstelling hiervoor.	
Paragraaf 7.9	De tekst is aangepast n.a.v. een actualiserend geluidonderzoek naar een bestaande horeca-inrichting.	In het initiële onderzoek dat ten grondslag lag aan het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de richtafstanden bepaald of de bedrijfsvoering van café de Manen. Daaraan werd voldaan. In het geactualiseerde akoestische onderzoek is zekerheidshalve verder	

		onderzocht of de (daad)werkelijke activiteiten van café de Manen voldoet aan de normen die gelden vanuit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van de locatie van café De Manen is milieucategorie 2 toegestaan met als specifieke functieaanduiding horeca 3. Café de Manen voldoet aan deze milieucategorie, de bijbehorende richtafstand bedraagt in een gebied met functiemenging ten minste 10 meter. Het plangebied is gelegen op ten minste 11,5 meter, waarmee voldaan kan worden aan de richtafstand. Ook het maximaal geluidniveau (piekgeluid) van laad en losactiviteiten kan overdag voldoen aan de algemeen aanvaarde normering die hiervoor geldt, te weten 70 dB(A). Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. De voorgestane woningbouwontwikkeling vormt dan ook geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van Café De Manen.	
Paragraaf 7.10	De tekst is aangepast n.a.v. een actualiserend parkeeronderzoek.	In de geactualiseerde parkeerbalans van Goudappel is het onderdeel bezoekersparkeren dat t.b.v. Carels Cafetaria en café de Manen benodigd is nader uitgewerkt. Hieruit volgt dat 33 openbare parkeerplaatsen benodigd zijn, waar in totaal ook 33 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Hiermee ontstaat een sluitende parkeerbalans. Daaruit volgt dat t.b.v.de ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.	
Bijlagen bij de toelichting: - Toegevoegd Definitief beeldkwaliteitsplan Maalderij. Deze bijlage vervangt bijlage 1 uit het ontwerpbestemmingsplan - Toegevoegd bijlage Akoestisch Onderzoek V2.0, het Geluidburo. Deze bijlage vervangt bijlage 10 uit het ontwerpbestemmingsplan; - Toegevoegd bijlage Notitie Omgevingsgeluid horeca 11-10-2022 N v1.0, het Geluidburo; - Toegevoegd bijlage Berekening t.b.v. Wet natuurbescherming Maalderij Ziederij Amstelveen d.d. 7 maart 2023. Deze bijlage vervangt bijlage 14 uit het ontwerpbestemmingsplan; - Toegevoegd bijlage geactualiseerde AERIUS-berekeningen. Deze vervangt bijlage 15 uit het ontwerpbestemmingsplan. - Toegevoegd bijlage Parkeren Beauve Amstelveen, Goudappel, 21 oktober 2022. Deze bijlage vervangt bijlage 18 uit het ontwerpbestemmingsplan. - Toegevoegd het definitieve besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Deze bijlage vervangt bijlage 23 uit het ontwerpbestemmingsplan.			
Regels			
Artikel	Was	Wordt	Reden

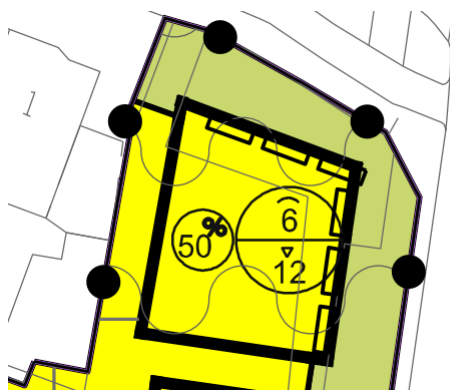
6.2.2.	Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn buiten het bouwvlak geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
6.4.1. onder c	-	Een woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen indien de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat met dien verstande dat de buitenruimten, die als buitengebruiksruimten worden gebruikt aan de geluidsluwe zijde moeten zijn gesitueerd.	Uit het geactualiseerde akoestische onderzoek voor wegverkeerslawaaï blijkt dat alle woningen een geluidsluwe zijde hebben, behoudens de vrijstaande kavel. Een geluidsluwe zijde kan hier door bijvoorbeeld een geluidscherm worden gerealiseerd. Het realiseren van een geluidsluwe ruimte vóór de ingebruikname van de woning is middels een voorwaardelijke

			verplichting in het bestemmingsplan geborgd.
12.2 onder c	de verticale diepte van een ondergrondse parkeergarage (semi-verdiept) mag niet meer dan 1,5 meter beneden het peil bedragen;	-	Ondergrondse parkeergarages zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

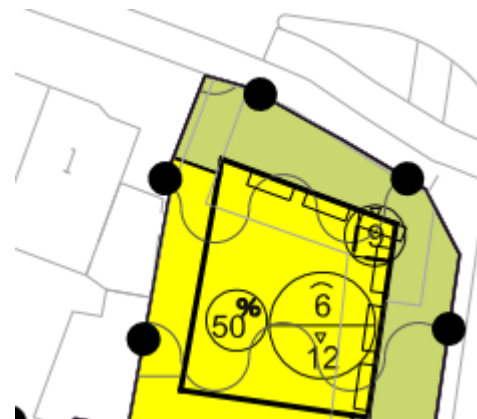
Voorgestelde aanpassingen op de verbeelding

Ten opzichte van de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Voor de vrijstaande kavel in het noorden van het plangebied is op de hoek een maximale bouwhoogte toegevoegd en is de goothoogte verwijderd. Op deze wijze wordt geborgd dat een stedenbouwkundig gewenst accent op deze hoek kan worden gerealiseerd.



Uitsnede vrijstaande kavel in het ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging vrijstaande kavel. De rechterbovenhoek van het perceel krijgt een maximale bouwhoogte van 9 m.