

Uitspraak 202202572/1/R1

Datum uitspraak:	11 januari 2023
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 11 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden vastgesteld voor de woningen die worden voorzien in het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" vanwege stedelijke wegen en industrieterreinen. Bij besluit van 28 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" vastgesteld. Bij besluit van 10 maart 2022 heeft het college het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van twee woongebouwen en een hekwerk, en het slopen van alle opstallen op de locatie Hoogte Kadijk 145B. Het plan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden maken de herontwikkeling van de gronden aan de Hoogte Kadijk 145B mogelijk. De besluiten voorzien in een herontwikkeling van een voormalige scheepswerf tot jachthaven met 30 afmeerplekken in de Nieuwe Vaart, de aanleg van een bij de jachthaven behorend 'servicecenter'/werkplaats en de realisatie van 93 woningen verspreid over twee gebouwen.

eerste aanleg - meervoudig

bouwen

ro - geluid

ro - noord-holland

Volledige tekst

202202572/1/R1.

Datum uitspraak: 11 januari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Amsterdam,
2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te Amsterdam,
3. Stichting Buurtorganisatie 1018, gevestigd te Amsterdam (hierna: de stichting),
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], wonend te Amsterdam,

appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Amsterdam,
2. het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 11 januari 2022 heeft het college op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) hogere grenswaarden vastgesteld voor de woningen die worden voorzien in het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" vanwege stedelijke wegen en industrieterreinen.

Bij besluit van 28 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" vastgesteld.

Bij besluit van 10 maart 2022 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van twee woongebouwen en een hekwerk, en het slopen van alle opstallen op de locatie Hoogte Kadijk 145B.

De besluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

[appellant sub 1] en de stichting hebben tegen al deze besluiten beroep ingesteld.

[appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] hebben tegen het plan en de omgevingsvergunning beroep ingesteld.

De raad en het college hebben gezamenlijk een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] hebben ieder nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 10 oktober 2022 waar zijn verschenen: [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], via een videoverbinding bijgestaan door mr. R.J. Grasmeijer, rechtsbijstandverlener te Amsterdam, de stichting, vertegenwoordigd door [appellant sub 1], [gemachtigde C] en [gemachtigde D], [appellant sub 4A], mede namens [appellant sub 4B], de raad, vertegenwoordigd door T.J.M. Gerrickens, mr. M. Guimarães en T.F. Rose, en het college, vertegenwoordigd door mr. A. Barada, drs. E.H. Mulder, mr. drs. E.H. Mattie en mr. L.M.C. Gratama. Verder zijn op de zitting als partij gehoord: Hoogte Kadijk C.V. en [bedrijf], vertegenwoordigd door [gemachtigde E] en [gemachtigde F].

Overwegingen

INLEIDING

1. Het plan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden maken de herontwikkeling van de gronden aan de Hoogte Kadijk 145B mogelijk. De besluiten voorzien in een herontwikkeling van een voormalige scheepswerf tot jachthaven met 30 afmeerplekken in de Nieuwe Vaart, de aanleg van een bij de jachthaven behorend 'servicecenter'/werkplaats en de realisatie van 93 woningen verspreid over twee gebouwen. Van de woningen zijn er 79 bestemd voor sociale huur door studenten en zogenoemde starters, negen voor middeldure huur door senioren en vier voor verhuur in de vrije sector. Verder is het de bedoeling dat een woning gebruikt wordt als bedrijfswoning. Ten behoeve van de gebouwen is een bouwvlak opgenomen direct aan de Hoogte Kadijk. Hier dient het zogenaamde 'voorhuis' te komen. Het andere bouwvlak is daarachter voorzien richting de Nieuwe Vaart. Hier is het zogenaamde 'werfgebouw' voorzien met een maximale bouwhoogte van 21,5 meter. Het plan voorziet in de ontwikkeling door aan de gronden onder andere de bestemmingen "Gemengd - 145B" en "Water" toe te kennen met de functieaanduidingen "jachthaven" en "specifieke vorm van water - werkvoorraad". Het plangebied omvat de voormalige scheepswerf Koning William en wordt in oostelijke richting begrensd door de Entrepotdoksluis, in noordelijke richting door de Nieuwe Vaart, in zuidelijke richting door de Hoogte Kadijk en in westelijke richting door een bedrijfsverzamelgebouw.
2. Het plangebied ligt in de geluidszone van de weg Wittenburgergracht/Oosterburgergracht en van het industrieterrein Kadijken-Oost. De voorkeursgrenswaarden die ingevolge de Wgh in verband met deze geluidzones gelden worden voor het plangebied niet gehaald. Het college heeft in verband daarmee een besluit hogere grenswaarden genomen.
3. Het college heeft aan Hoogte Kadijk C.V. een omgevingsvergunning verleend voor onder meer de realisatie van de woningen in de bouwvlakken en een jachthaven.
4. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] zijn omwonenden. De stichting heeft onder andere als doel om bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven in postcodegebied 1018 te stimuleren en te ondersteunen voor zover dat gericht is op, onder meer, verbetering

van het woon- en leefklimaat. Zij kunnen zich niet verenigen met de besluiten.

5. Het plan wordt ontwikkeld door Hoogte Kadijk C.V. en [bedrijf].

TOEPASSELIJKE WET- EN REGELGEVING

6. De toepasselijke wet- en regelgeving is opgenomen in de bijlage. Die bijlage maakt onderdeel uit van deze uitspraak.

OORDEEL VAN DE AFDELING

7. De Afdeling is van oordeel dat de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting gegrond zijn en het beroep van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] ongegrond is. De Afdeling zal in verband met de gegronde beroepen zelf in de zaak voorzien. Dit oordeel zal de Afdeling hierna motiveren aan de hand van een thematische bespreking van de beroepsgronden. Deze uitspraak is als volgt ingedeeld:

a. procedurele aspecten;

- toepassen coördinatieregeling (onder 8);

- behandeling van de zienswijzen (onder 9);

b. bestemmingsplan;

- stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde (onder 11 - 12);

- strijd met Verdrag van Granada? (onder 13)

- aanwijzing rijksbeschermd stadsgezicht (onder 14);

- hoogbouwbeleid (onder 15);

- milieueffectrapportage (onder 16);

- woon- en leefklimaat: geluid (onder 17);

- woon- en leefklimaat: uitzicht (onder 18);

- parkeren (onder 19);

- watervisie (onder 20);

- toekomstig gebruik: onderhoudswerkzaamheden (onder 21)

- uitvoerbaarheid: Wet bodembescherming (onder 22);

- uitvoerbaarheid: financieel (onder 23);

c. omgevingsvergunning;

- bouwverordening: bodemverontreiniging (onder 24);

d. besluit hogere grenswaarden;

- cumulatie van geluidsbronnen (onder 25)

PROCEDURELE ASPECTEN

Toepassen coördinatieregeling

8. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] betogen dat ten onrechte niet alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan gelijktijdig zijn voorbereid en bekendgemaakt. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting voeren aan dat het college ook had moeten besluiten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de vergunning die noodzakelijk is op grond van artikel 2.17, onderdeel a, onder 6 van de Keur van het waterschap Amstel, Gooi en vecht. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] voeren aan dat het college ook tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking had moeten overgaan voor de ontheffing die volgens hen noodzakelijk is op grond van artikel 2.1.3, eerste lid, van de Verordening op het binnenwater 2010.

8.1. De Afdeling overweegt dat dit betoog geen gevolgen kan hebben voor de rechtmatigheid van het in deze zaak voorliggende besluiten, te weten het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning of het besluit hogere grenswaarden. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 13 februari 2019,

ECLI:NL:RVS:2019:295, volgt uit de redactie van artikel 3.30, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de Wro, niet dat toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling ertoe verplicht dat alle besluiten die benodigd zijn ter uitvoering van een bestemmingsplan, gelijktijdig moeten worden voorbereid en bekendgemaakt. Artikel 3 van de Coördinatieverordening van Amsterdam verplicht ook niet tot het gelijktijdig voorbereiden en bekendmaken van de vergunning en ontheffing genoemd door [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B]. Overigens hebben de raad en het college op de zitting toegelicht dat als dat nodig is, deze vergunningen worden aangevraagd. In die procedures kunnen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] rechtsmiddelen aanwenden.

Het betoog slaagt niet.

Anonimiseren van de zienswijzen

9. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] betogen dat de raad ten onrechte de indieners van een zienswijze anoniem heeft weergegeven in de Nota van beantwoording van zienswijzen. Hierdoor is deze nota niet inzichtelijk voor de gemeenteraadsleden en voor de indieners van de zienswijzen, aldus [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B].

9.1. De Afdeling stelt vast dat de raad aan het besluit een geanonimiseerde zienswijzennota ten grondslag heeft gelegd. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat de zienswijzen zijn genummerd omwille van de privacy van de indieners. De indieners zijn afzonderlijk op de hoogte gesteld van het nummer in de zienswijzennota dat correspondeert met de door hen ingediende zienswijze. Gelet hierop heeft de raad overtuigend naar voren gebracht dat de weggelaten gegevens voor de andere indieners geen relevante feiten en/of af te wegen belangen betreffen als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb, zodat de besluitvorming in zoverre heeft plaatsgevonden in overeenstemming met dit artikel. Ook is niet gebleken dat de raad de ongeanonimiseerde zienswijzen niet ter beschikking gesteld zijn.

Het betoog slaagt niet.

BESTEMMINGSPLAN

Toetsingskader

10. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Aantasting van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde

11. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] betogen dat het plan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied aantast.

12. In de eerste plaats wijzen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het voormalige werfterrein. [appellant sub 2] en anderen voeren verder aan dat het plan in strijd is met het beleidsplan Binnenstad 1993 (hierna: beleidsplan). Uit dit beleidsplan volgt dat plannen geen afbreuk mogen doen aan het behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld. De historische scheepswerf is volgens [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting een essentieel onderdeel van het historisch stadsbeeld. Omdat die verdwijnt, is het plan in zoverre in strijd met het beleidsplan. Daarnaast wijzen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting op de historische zichtlijn van brug 80 naar de Oosterkerk die door de ontwikkeling verloren gaat. [appellant sub 1] en de stichting wijzen er in dit verband op dat de voorziene ontwikkeling detoneert met de stedenbouwkundige waarde van het werfterrein en de daaraan gerelateerde activiteiten. Volgens [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] wordt de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde mede aangetast omdat het plan de authenticiteit van het gebied aantast. De authenticiteit van dit gebied ligt volgens [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] in de combinatie van wonen en werken en niet in recreëren dat met de jachthaven mogelijk wordt gemaakt. In dit verband wijzen zij ook op het bestemmingsplan "Water" dat deze vorm van jachthavens juist verbiedt.

In de tweede plaats wijzen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, de stichting en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] op de omvang van de voorziene ontwikkeling in relatie tot de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de omgeving. Het zogenaamde inspringen van het werfgebouw richting de Nieuwe Vaart ten opzichte van de overige bebouwing past volgens [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] niet in de gevellijn aan de waterkant. Daarnaast detoneert de voorziene ontwikkeling vanwege de omvang volgens [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] met de karakteristieke hallen van het museum "scheepswerf 't Kromhout" dat aan de overzijde van de Entrepotdoksluis ligt.

12.1. Op de voormalige scheepswerf zijn vier voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig van circa vier meter hoog. De voormalige scheepswerf wordt afgeschermd van de Hoogte Kadijk door middel van een circa 3 meter hoge muur met daarin een toegangshek. De werfactiviteiten vonden onder andere plaats op een hellingbaan die schuin afloopt richting de Nieuwe Vaart. Aan de westelijke zijde ligt de Entrepotdoksluis met daarachter museum "scheepswerf 't Kromhout".

12.2. Het beleidsplan formuleert vier doelstellingen: (1) het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging, (2) behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld, (3) verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid, en (4) verbeteren van de bereikbaarheid. De raad heeft toegelicht dat met het Meerjarenperspectief van 1999 een vijfde doelstelling is geformuleerd: zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau. In het beleidsplan staat op pagina 17 dat bij het bereiken van de tweede doelstelling geen conserverende benadering wordt gehanteerd. De uitdaging om het evenwicht te bewaren tussen behoud van de historische karakteristiek en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet uit de weg gegaan, aldus het beleidsplan.

12.3. Tot 2017 was er op de Hoogte Kadijk 145B een scheepswerf gevestigd: de Koning William. Uit de "Verkenning van Hoogte Kadijk 145B (voormalige scheepswerf Koning William)" van 22 augustus 2018, afkomstig van de afdeling Monumenten en Archeologie (hierna: advies M&A) van de gemeente Amsterdam, komt onder meer naar voren dat de scheepswerf een hoge cultuurhistorische waarde bezit als één van de weinige overgebleven kleinschalige werven rond de Nieuwe Vaart. De hoge cultuurhistorische waarde komt door de vorm, met afschuining ten gevolge van de aanleg van de Entrepotdoksluis en het, aan de scheepswerfactiviteiten gerelateerde, aflopende achtererf met hellingbaan en rails. Daarnaast heeft het terrein een hoge stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging op de hoek van de Nieuwe Vaart en de Entrepotdoksluis. De voormalige bedrijfsgebouwen bezitten geen bijzondere architectonische waarden volgens het advies M&A. Deze laatste conclusie is in lijn met de "Kwaliteitstoets Hoogte Kadijk 145B" (hierna: kwaliteitstoets), van 16 januari 2019. Deze kwaliteitstoets is opgesteld omdat het bestemmingsplan "Oostelijke Binnenstad" aan de voormalige bedrijfsbebouwing de "specifieke bouwaanduiding - orde 3" toekent. De nota "De schoonheid van Amsterdam Welstandsnota 2016 (technische herziening april 2021)" (hierna: welstandsnota), schrijft dan een zogenaamde kwaliteitstoets voor.

12.4. De raad heeft in de stukken en op de zitting toegelicht dat is gezocht naar een evenwicht tussen de historische karakteristiek en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De raad wil woningbouw mogelijk maken op de Hoogte Kadijk 145B zonder de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het plangebied teniet te doen. Omdat volgens het advies M&A de cultuurhistorische waarde voor een deel ligt in de aan de scheepswerfactiviteiten gerelateerde hellingbaan, is deze hellingbaan in het plan behouden en blijft deze zichtbaar door het werfgebouw op palen te plaatsen. Door de voorziene sloop van de bedrijfsbebouwing wordt de hellingbaan ook beter zichtbaar. De raad stelt, onder verwijzing naar de kwaliteitstoets, dat dit mogelijk is omdat de voormalige bedrijfsgebouwen geen bijzondere architectonische waarden bezitten. Bovendien blijven volgens de raad werfactiviteiten aanwezig, zij het in een beperktere mate, omdat het plan voorziet in een jachthaven met daaraan ondergeschikte werfactiviteiten. De raad erkent verder dat door de voorziene ontwikkeling de zichtlijn van brug 80 naar de Oosterkerk verloren gaat. Volgens de toelichting van de raad komt daar echter de zichtlijn vanaf brug 80, onder het werfgebouw door, op het water voor terug. Bovendien was de zichtlijn van brug 80 naar de Oosterkerk niet vastgelegd als een beschermde zichtlijn.

Gelet op deze toelichting van de kant van de raad en in aanmerking genomen de hem toekomende beleids- en beoordelingsruimte is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in zoverre op het standpunt mocht stellen dat de voorziene ontwikkeling de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate aantast. De raad heeft daarbij geen doorslaggevende betekenis hoeven toekennen aan de enkele stelling van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] dat de authenticiteit van het gebied ligt in de combinatie van wonen en werken. Bovendien is het bestemmingsplan "Water" niet het toetsingskader voor de vraag of het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

12.5. Over de stelling dat vanwege de omvang van de voorziene ontwikkeling het gebouw niet in de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de omgeving past, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de planregels volgt dat de maximale bouwhoogte 21,5 meter is. De maatvoering van het gebouw is daarmee hoger dan die van de hallen aan de overkant van de Entrepotdoksluis. Daarnaast ligt het bouwvlak op de verbeelding meer in de richting van de Nieuwe Vaart dan de directe bebouwing aan de westelijke en oostelijke zijde van de ontwikkeling. De raad heeft aan deze afwijkingen echter niet een dermate zwaar gewicht hoeven toekennen, dat hij had moeten concluderen dat de ontwikkeling een onevenredige aantasting oplevert van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. De hallen waar [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] op wijzen liggen immers op een afstand van 40 meter van het plangebied met daartussen de Entrepotdoksluis. Bovendien heeft de bebouwing aan de westelijke zijde al een hoogte van 20,6 meter. Het gebouw springt weliswaar in ten opzichte van de directe bebouwing in de omgeving, maar uit een onderzoek van Prast en Hooft van 14 oktober 2019 komt naar voren dat in de bestaande bebouwing langs de Nieuwe Vaart al een structuur van zogenoemde inhammen zichtbaar was. De gevellijn aan de zijde van de Nieuwe Vaart was dus al niet recht.

12.6. De slotsom is dat de Afdeling van oordeel is dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat de voorziene ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening voor zover deze betrekking heeft op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met Verdrag van Granada?

13. [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat artikel 8 van de planregels onvoldoende is om de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde te waarborgen omdat de planregel in strijd is met artikel 7 van de Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa (hierna: Verdrag van Granada).

13.1. Toetsing aan een artikel van een verdrag kan alleen plaatsvinden als dit artikel rechtstreekse werking heeft. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraken van 4 december 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:4039](#), en 21 juli 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:1615](#), richt artikel 7 van het Verdrag van Granada zich tot de lidstaten en bevat het, gelet op de formulering, geen norm die door de rechter rechtstreeks als toetsingsmaatstaf voor besluiten toepasbaar is, aangezien deze bepaling niet onvoorwaardelijk en voldoende nauwkeurig is om in de nationale rechtsorde zonder meer als objectief recht te worden toegepast.

Het betoog slaagt niet.

Aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht

14. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht van het gebied waar Hoogte Kadijk 145B in ligt. De "Aanwijzing als beschermd stadsgezicht Amsterdam binnen de Singelgracht van 29 januari 1999" (hierna: het aanwijzingsbesluit), wijst het gebied waarvan het perceel Hoogte Kadijk 145 deel uitmaakt, aan als rijksbeschermd stadsgezicht. Uit het aanwijzingsbesluit volgt dat de toenmalige bestemmingsplannen "Kadijken-Oost", "1e herziening Kadijken-Oost" en "Hoogte Kadijk 145" voldoende bepalingen bevatten om, onder andere, de Hoogte Kadijk 145 bescherming te bieden, aldus [appellant sub 1] en de stichting. Volgens [appellant sub 1] en de stichting was daarin onder andere opgenomen dat woningbouw aan de Hoogte Kadijk 145B verboden was en bedrijfsgebouwen toegestaan waren tot een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal grondoppervlak van 50% van het werfterrein. In het bestemmingsplan "Oostelijke Binnenstad" zijn soortgelijke bepalingen opgenomen. Volgens [appellant sub 1] en de stichting valt uit het voorgaande af te leiden dat het ter plaatse toelaten van woongebouwen en bedrijfsbebouwing zoals met het bestemmingsplan voorzien, zich niet verdraagt met de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht. [appellant sub 1] en de stichting wijzen er in dat verband op dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 21,5 meter en 76% van het grondoppervlak bebouwd wordt.

14.1. Op grond van artikel 9.1, aanhef en eerste lid, onderdeel a, van de Erfgoedwet in samenhang met artikel 36, eerste en tweede lid, van de Monumentenwet 1988, kan bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht worden bepaald of en in hoeverre vigerende bestemmingsplannen als beschermend plan gelden. De Afdeling stelt vast dat de bestemmingsplannen "Kadijken-Oost", "1e Herziening Kadijken-Oost" en "Hoogte Kadijk 145" door het aanwijzingsbesluit zijn aangewezen als bestemmingsplannen die het rijksbeschermd stadsgezicht beschermen. Deze bestemmingsplannen waren van toepassing op de gronden

van het thans voorliggende bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B". Uit het aanwijzingsbesluit en de toelichting bij het aanwijzingsbesluit volgt niet dat de hoogte van gebouwen of de bebouwingsmogelijkheden aan de Hoogte Kadijk 145B, van belang worden geacht bij de bescherming van het stadsgezicht.

14.2. In wat [appellant sub 1] en de stichting aanvoeren ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat door de ontwikkeling het rijksbeschermd stadsgezicht niet aangetast wordt. Weliswaar waren de bebouwingsmogelijkheden en bouwhoogten in de voorheen geldende bestemmingsplannen beperkter, maar dat betekent niet dat het in een later plan afwijken van deze beperkende bepalingen zonder meer maakt dat sprake is van aantasting van het rijksbeschermd stadsgezicht. Of dat laatste het geval is zal moeten worden beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval, waaronder onder meer de aard van de beperkingen in relatie tot het deel van het desbetreffende beschermde stadsgezicht waarop zij betrekking hebben, wat over de betekenis van de beperkingen kan worden afgeleid uit de inhoud van (de toelichting op) het aanwijzingsbesluit of andere gerelateerde besluiten en de ruimtelijke effecten van de voorgenomen afwijkingen op het rijksbeschermd stadsgezicht.

In dit kader stelt de Afdeling vast dat het voorafgaande plan reeds bebouwing op het plangebied toestond, zij het van een geringere hoogte dan thans in het plan voorzien. Zoals hiervoor al overwogen volgt echter uit het aanwijzingsbesluit noch uit de toelichting daarbij dat de hoogte van gebouwen of de bebouwingsmogelijkheden aan de Hoogte Kadijk 145B op zichzelf van bijzondere waarde worden geacht voor de bescherming van het stadsgezicht. Voorts constateert de Afdeling dat naast het voorziene grootste woongebouw reeds vele jaren een gebouw staat van ongeveer dezelfde hoogte, zodat ook niet kan worden gezegd dat de nu in het plan opgenomen maximale bouwhoogte maakt dat een vanuit de optiek van het beschermd stadsgezicht ontoelaatbaar ruimtelijk effect aan de orde zou zijn. Zoals hiervoor onder 12.6 is overwogen zijn er ook overigens geen gronden om te oordelen dat de voorziene ontwikkeling bezien vanuit de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het plangebied zodanige ruimtelijke effecten heeft dat deze niet in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Overigens is in artikel 8.1 van de planregels opgenomen dat de gronden aangewezen voor "Waarde - Cultuurhistorie" naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd zijn voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. De Afdeling neemt daarbij de toelichting van de raad in aanmerking dat deze bepaling vaker in bestemmingsplannen wordt opgenomen om een rijksbeschermd stadsgezicht te beschermen.

Het betoog slaagt niet.

Hoogbouwbeleid

15. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting betogen dat de voorziene ontwikkeling in strijd is met het hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam. In de eerste plaats voeren zij hiertoe aan dat het peil opgenomen in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Door de hellingbaan waarop het werfgebouw wordt geplaatst, is het werfgebouw aan de zijde van de Nieuwe Vaart feitelijk hoger dan de bouwhoogte die de planregels suggereren. De maximale bouwhoogte is daardoor gerekend vanaf het laagste punt van de hellingbaan geen 21,5 meter maar meer dan 22,5 meter. Op grond van de nota "Hoogbouw in Amsterdam" (hierna: hoogbouwvisie) is dan een hoogbouweffectrapportage (hierna: HER) nodig. Maar voor zover de raad wel dit peil mocht hanteren, voeren zij aan dat artikel 14 van de planregels een afwijking van de bouwhoogten hoger dan 22,5 meter mogelijk maakt, zonder dat die afwijking is gebonden aan de voorwaarde een HER op te stellen.

15.1. De voormalige scheepswerf ligt in het rijksbeschermd stadsgebied en is onderdeel van het UNESCO-gebied "Grachtengordel van Amsterdam". Het UNESCO-gebied bestaat uit een kerngebied, de zeventiende-eeuwse grachtengordel, en een bufferzone. Hoogte Kadijk 145B ligt in de bufferzone. In de hoogbouwvisie staat dat bij bebouwing hoger dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving in het UNESCO-gebied een grootstedelijk effect optreedt. In die gevallen is volgens de hoogbouwvisie een HER noodzakelijk mede om de landschappelijke effecten van de bebouwing op het UNESCO-gebied in kaart te brengen.

15.2. Het zogenaamde werfgebouw is een bouwwerk waarvan de toegang niet direct aan de weg grenst. Op grond van artikel 1.51, onderdeel b, van de planregels, is het peil dan gedefinieerd bij de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Vaststaat dat het werfgebouw ten opzichte van het gehanteerde peil feitelijk hoger is aan de zijde van de Nieuwe Vaart dan het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang. De Afdeling is echter van oordeel dat

het uitgangspunt van de raad om het peil te definiëren — voor het plan en de hoogbouwvisie — bij het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang niet ongebruikelijk en ook niet onredelijk is. Daarbij neemt de Afdeling de toelichting van de raad in aanmerking dat alleen als gebouwen in het geheel boven het water zijn voorzien, het waterpeil als uitgangspunt wordt genomen. In dit geval is het gebouw maar in een zeer beperkte mate voorzien boven het water.

15.3. De Afdeling is evenwel van oordeel dat artikel 14.3 van de planregels rechtsonzeker is voor zover daarin niet uitdrukkelijk in de verplichting van een HER wordt voorzien. Daartoe overweegt de Afdeling het volgende. Artikel 14.3 van de planregels voorziet in het afwijken van de maximale bouwhoogte tot 10%. Het plan maakt in die zin dus een hogere bouwhoogte dan 22,5 meter ten opzichte van het gehanteerde peil mogelijk. In dat geval is volgens de Hoogbouwvisie een HER noodzakelijk. De raad heeft zich op de zitting op het standpunt gesteld dat uit de planregels voortvloeit dat dienovereenkomstig altijd een HER moet worden opgesteld als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend die strekt tot bouwen hoger dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving of meer. Deze uitleg van de raad volgt evenwel niet uit artikel 14.3, gelezen in combinatie met de overige planregels, omdat de verplichting om in een geval als hier aan de orde een HER op te stellen daarin niet is opgenomen. Daarbij komt dat artikel 3.4.2 van de planregels ook in de mogelijkheid voorziet hoger te bouwen dan 22,5 meter, voor onder andere ondergeschikte bouwonderdelen zoals een liftschacht, maar daarin wel de uitdrukkelijke voorwaarde is opgenomen dat die hoogteoverschrijding alleen kan als een HER opgesteld is. Deze uitdrukkelijke bepaling wekt de suggestie dat een HER bij toepassing van artikel 14.3 van de planregels niet nodig is.

Het betoog slaagt in zoverre.

Milieueffectrapportage

16. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat voor het plan een milieueffectrapportage (hierna: MER) opgesteld had moeten worden. Ter onderbouwing van dit standpunt voeren [appellant sub 1] en de stichting aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden, de aanwezige bodemverontreiniging, het verloren gaan van archeologisch erfgoed ondergronds, de aantasting van een rijksbeschermd stadsgezicht en de aantasting van waterflora en -fauna door het bebouwen van het foerageergebied van de dwergvleermuis.

16.1. De raad heeft in de plantoelichting vermeld dat het bestemmingsplan is aan te merken als een activiteit die valt onder onderdeel D10 en onderdeel D11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Als het plan onder de drempelwaarden van kolom 2 van onderdeel D blijft, kan de raad volstaan met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarmee wordt onderzocht of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben (vergelijk de uitspraak van 27 juli 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:2145](#), onder 15.1).

16.2. De drempelwaarden bij D10 zijn: 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De drempelwaarden van D11.2 zijn: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

16.3. De Afdeling stelt voorop dat het plan onder de drempelwaarden blijft. De raad heeft de "MER Aanmeldnotitie: Herontwikkeling Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam" (hierna: aanmeldnotitie) laten opstellen. De aanmeldnotitie komt tot de conclusie dat geen MER noodzakelijk is. De punten die [appellant sub 1] en de stichting aanvoeren komen aan de orde in die notitie. Zo staat er omtrent de bodemverontreiniging dat er geen nadelige gevolgen zullen zijn voor het milieu mits de bodem gesaneerd wordt. Aan de sanering is op dit moment een eerste invulling gegeven door een melding te doen overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen. Verder staat op pagina 21 van de notitie dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het rijksbeschermd stadsgezicht. Over het bebouwen van het foerageergebied van de dwergvleermuis, staat er in de aanmeldnotitie dat er geen geschikte invliegopeningen in het gebied zijn voor beschermde soorten. Uit de aanmeldnotitie komt verder naar voren dat uit een zogenaamde quickscan volgt dat archeologisch veldonderzoek nodig is. Dit leidt echter niet tot de conclusie dat een MER noodzakelijk is omdat door middel van een Programma van Eisen het archeologisch veldonderzoek voldoende gewaarborgd is tijdens de civieltechnische uitvoering. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat [appellant sub 1] en de stichting aanvoeren onvoldoende concrete aanknopingspunten om te twijfelen aan de conclusie van de aanmeldnotitie.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat: geluidhinder

17. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat het plan tot geluidsoverlast zal leiden waardoor het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast. Zij voeren in de eerste plaats aan dat de raad zich voor de stelling dat de geluidsbelasting voor de omgeving van de nieuwbouw aanvaardbaar is, niet mocht baseren op het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door Cauberg Huygen. Volgens [appellant sub 1] en de stichting is het onderzoek van Cauberg Huygen onzorgvuldig. Er hebben namelijk nog geen "zware werkzaamheden" plaatsgevonden die geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zodat Cauberg Huygen, de geluidhinder niet heeft kunnen meten. Om de te verwachten geluidhinder te meten, mocht het onderzoek van Cauberg Huygen zich niet baseren op ficties en aannames. [appellant sub 1] en de stichting voeren verder aan dat de wijde omgeving tot de "geluidszone - industrie" behoort. Op de verbeelding is de omgeving niet aangegeven als "geluidszone - industrie", waardoor er geluidsbronnen in het onderzoek ontbreken. Dat heeft als gevolg dat de cumulatieve geluidsbelasting in werkelijkheid hoger is dan waar het onderzoek van Cauberg Huygen van uitgaat, aldus [appellant sub 1] en de stichting. Bovendien mag de geluidszone niet zonder tussenkomst van de desbetreffende minister aangepast worden. Daarbij komt dat, onder verwijzing naar wat ing. Roelofsen op de zitting heeft toegelicht, volgens [appellant sub 1] en de stichting niet is onderzocht wat het effect is van de meervoudige reflectie van het geluid door het zogenaamde cortenstaal dat gebruikt wordt als materiaal voor de gebouwen. Het bestemmingsplan bevat volgens hen ook onvoldoende concrete bepalingen om een eventuele overschrijding van de geluidsnormen voor een goed woon- en leefklimaat door werkzaamheden die bij de jachthaven behoren, te handhaven. Zij wijzen in dit verband op de uitspraak van de Afdeling 23 februari 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:580](#). Wegens het ontbreken van die concrete bepalingen bestaat onder meer het gevaar, volgens [appellant sub 1] en de stichting, dat werkzaamheden onder het werfgebouw plaatsvinden en er dan geluidsreflectie optreedt door de weerkaatsing van het geluid tegen het plafond van het gebouw. Tot slot voeren [appellant sub 1] en de stichting aan dat woningbouw op een industrieterrein verboden is wegens geluidsoverlast.

17.1. In de plantoelichting staat dat aangesloten is bij de Brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: brochure). In de VNG-brochure is vermeld dat als bij het opstellen van een bestemmingsplan niet voldaan wordt aan de richtafstanden van de brochure, het betrokken bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden "stap 2" van de brochure kan toepassen. In dat geval is een geluidsonderzoek noodzakelijk en geldt in een gemengd gebied als hier aan de orde onder meer een grenswaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor piekniveaus.

17.2. Een aantal woningen in de omgeving ligt binnen de richtafstand voor gemengd gebied van 30 meter van het bestemmingsvlak met de aanduiding "specifieke - bouwaanduiding 2", waar het bij de jachthaven behorende servicecenter en de werkplaats zijn toegestaan.

17.3. De raad heeft in verband daarmee onderzoek gedaan naar de effecten van de geluidsemissie door de voorziene ontwikkeling op de omgeving. De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een rapportage van 21 oktober 2021, genaamd: "Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam; akoestisch onderzoek omgevingsgeluid", uitgevoerd door Cauberg Huygen (hierna: geluidsonderzoek). Het geluidsonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (1999)". In paragraaf 2.1 van het onderzoek staat dat rekening is gehouden met het Museum "scheepswerf 't Kromhout" en de aanduiding "geluidzone - industrie" voor gronden in de omgeving van het plangebied. Die aanduiding is ook toegekend aan de gronden van het voorliggende bestemmingsplan. Volgens paragraaf 4.2 van het onderzoek zijn de relevante objecten en bodemgebieden van de inrichting en de directe omgeving betrokken bij het onderzoek. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat ook met het stemgeluid en de reflectie van het geluid rekening is gehouden in het onderzoek. In wat [appellant sub 1] en de stichting hebben aangevoerd, ziet de Afdeling onvoldoende concrete aanknopingspunten om te twijfelen aan de uitgangspunten van het onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen.

17.4. Over de stelling dat de raad normen had moeten opnemen in het bestemmingsplan teneinde een goed woon- en leefklimaat te borgen, overweegt de Afdeling als volgt. De woningen binnen de richtafstand zijn in het geluidsonderzoek betrokken als meetpunten 21, 22, 78, 79 en 80. In bijlage II-2 van het akoestisch onderzoek zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de geluidsemissie door Nuon, de voorziene ligplaatsverhuur, waaronder de werkplaats, en de slijpactiviteiten - in de hal en buiten - bij museum "scheepswerf 't Kromhout" opgenomen, en in bijlage III van het akoestisch onderzoek de maximale piekniveaus. Op geen van de hiervoor genoemde meetpunten stijgt volgens het onderzoek het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau of het piekniveau van het geluid boven de waarden van de brochure uit. Daarom is de Afdeling van oordeel dat, anders dan in de zaak die heeft geleid tot de uitspraak van 22 februari 2022 waar [appellant sub 1] en de stichting naar verwijzen, de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet afhankelijk is van bepaalde beperkingen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. In zoverre

heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat er geen onevenredige aantasting is van het woon- en leefklimaat. Overigens moeten bij de exploitatie van de jachthaven, en de daaraan ondergeschikte werfactiviteiten, de normen in het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht worden genomen. De Afdeling merkt verder op dat juist omdat de ontwikkeling op het moment van de besluitvorming nog niet was gerealiseerd en nog geen activiteiten hadden plaatsgevonden als voorzien in het plan, de geluidssituatie slechts kon worden beoordeeld aan de hand van aannames.

17.5. Voor het oordeel dat op de voormalige scheepswerf geen woningbouw mag worden toegestaan omdat op een industrieterrein nooit woningbouw toegestaan is, bestaat geen aanleiding. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat die stelling geen steun vindt in een wettelijke bepaling.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat: uitzicht

18. [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat het plan een onevenredige aantasting oplevert van hun woon- en leefklimaat. Zij voeren aan dat door de voorziene ontwikkeling hun uitzicht op de Nieuwe Vaart en de Oosterkerk verloren gaat.

18.1. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat [appellant sub 2] en anderen geen aanspraak kunnen maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning. De Afdeling wijst hierbij op haar vaste rechtspraak, zie onder meer haar uitspraak van 8 juni 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1602](#). De raad mocht daar verder nog de bebouwde omgeving waarin het plangebied ligt bij in aanmerking nemen.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

19. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] betogen dat het plan in strijd is met de gemeentelijke parkeernota. Uit de "Nota parkeernormen auto" (hierna: Parkeernota) volgt dat voor bezoekers van de woningen een parkeernorm van 0,1 wordt aangehouden. In het plangebied zijn alleen 15 parkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers van de jachthaven. Omdat het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost en onvoldoende onderzocht is of de parkeerbehoefte ondergronds kan worden opgelost, is het plan in strijd met de Parkeernota, aldus [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B].

19.1. Het plangebied ligt in een gebied dat door de Parkeernota is aangeduid als gebiedstype A. Voor dit gebiedstype geldt voor de bewoners een minimumparkeernorm van nul. Voor bezoekers geldt bij dit gebiedstype volgens de Parkeernota een minimumparkeernorm van 0,1. Omdat het plan voorziet in 93 woningen zijn er 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig. In de Parkeernota staat dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dat is volgens de raad in dit geval niet mogelijk omdat het plan al voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bezoekers van de jachthaven. In de Parkeernota staat onder andere dat niet aan de parkeernorm vastgehouden hoeft te worden als er sprake is van een waterkering en er daarom geen ondergrondse parkeergarage kan worden gebouwd. Het plangebied is gedeeltelijk op de waterkering voorzien. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met de parkeernota. Overigens heeft de raad aan de hand van gegevens over de parkeerdruk in de directe omgeving onderbouwd dat er op tijdstippen waarop er doorgaans veel bezoekers voor bewoners komen, er in de directe omgeving van het plangebied 10 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn.

Het betoog slaagt niet.

Watervisie

20. [appellant sub 2] en anderen betogen dat het toestaan van een jachthaven in strijd is met de Watervisie 2040, vastgesteld door de raad op 14 september 2016 (hierna: Watervisie). Volgens [appellant sub 2] en anderen volgt uit de Watervisie dat het nautische karakter behouden moet blijven en dat het maritiem erfgoed beschermd moet worden. Het toestaan van een jachthaven is daar niet mee in overeenstemming, aldus [appellant sub 2] en anderen. In de tweede plaats voeren [appellant sub 2] en anderen aan dat uit de Watervisie volgt dat het zicht op het water moet worden verbeterd en dat de ambitie bestaat om het zicht op historische bruggen te herstellen. Door het mogelijk maken van het werfgebouw gaat het zicht op de Nieuwe Vaart verloren en wordt het aangezicht van Brug 80 aangetast.

20.1. De raad wijst erop dat hij getracht heeft het maritieme erfgoed en nautisch karakter te behouden door in een jachthaven te voorzien bij de woningbouw. Omdat in de Watervisie wordt verwezen naar jachthavens als nautische bedrijvigheid, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat het plan in zoverre in overeenstemming is met de Watervisie.

20.2. Over brug 80 overweegt de Afdeling als volgt. De voorziene ontwikkeling heeft weliswaar een ruimtelijke invloed op brug 80, maar de raad mocht zich op het standpunt stellen dat daaraan geen doorslaggevend belang hoefde te worden toegekend aangezien die invloed gering is. Het zicht op brug 80 gaat namelijk onder een bepaalde en beperkte zichthoek vanaf het water verloren. Daarnaast neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad heeft onderbouwd dat het zicht vanaf brug 80 op het water zoveel mogelijk behouden blijft omdat het werfgebouw op palen staat.

Het betoog slaagt niet.

Toekomstig gebruik: onderhoudswerkzaamheden

21. [appellant sub 2] en anderen betogen dat de raad geen rekening heeft gehouden met het voorgenomen gebruik in het plangebied. Uit de plantoelichting volgt namelijk dat de initiatiefnemers voornemens zijn dieselmotoren naar elektrische motoren om te bouwen. Deze activiteit wordt niet mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan omdat alleen bij de aanduiding "jachthaven" kleine onderhoudswerkzaamheden mogelijk zijn gemaakt, aldus [appellant sub 2] en anderen. Het ombouwen van dieselmotoren naar elektrische motoren valt niet onder kleine onderhoudswerkzaamheden, aldus [appellant sub 2] en anderen.

21.1. In artikel 3.5.3, aanhef en vierde lid, onderdeel c, van de planregels is opgenomen: "bedrijven zijn in de eerste bouwlaag, de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing en op bijbehorende erven toegestaan, uitsluitend voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van inrichtingen' vallen in milieucategorie I of II, met dien verstande dat: in afwijking van het bepaalde in de aanhef, zijn een bij een jachthaven behorend(e) vaartuigenstalling en werkplaats toegestaan, met dien verstande dat: de werkplaats uitsluitend is toegestaan in het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 2.'" In paragraaf 9.3.2 van de plantoelichting staat wat de raad voor ogen heeft met artikel 3.5.3, aanhef en vierde lid, onderdeel c, van de planregels. De door de initiatiefnemers gewenste bedrijfsactiviteiten zien, voor zover hier van belang, op het ombouwen van dieselmotoren naar elektrische motoren, waarbij de boten voor de reparatie uit het water gehesen worden door middel van een elektrische heftruck. Het in- of uithijzen duurt maximaal 10 minuten en zal volgens de raad één keer per werkdag voorkomen. Het ombouwen van motoren zal circa 15 keer per jaar voorkomen, zo verwacht de raad. Gezien de aard en omvang van de voorziene jachthaven en de desbetreffende activiteiten, bestaat geen grond om te twijfelen aan de juistheid van deze verwachtingen. Gelet op het voorgaande volgt de Afdeling [appellant sub 2] en anderen niet in hun standpunt dat het plan de desbetreffende, in de plantoelichting genoemde activiteiten niet toestaat. Het ombouwen van dieselmotoren naar elektrische motoren mag evenwel alleen plaatsvinden op de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" en zal naar verwachting slechts in beperkte mate aan de orde zijn. In verband daarmee heeft de raad het uitvoeren van deze werkzaamheden in het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar mogen achten.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid: Wet bodembescherming

22. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat de Wet bodembescherming aan de uitvoering van het plan in de weg staat. [appellant sub 1] en de stichting voeren aan dat de raad op voorhand had moeten inzien dat niet volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding op grond van de bij of krachtens artikel 39b van de Wet bodembescherming vastgestelde regelgeving. Zij voeren aan dat de bodem dermate zwaar verontreinigd is dat niet met een uniforme sanering volstaan kan worden maar een saneringsplan opgesteld moet worden.

22.1. De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde plaatsen en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures staan nu niet ter beoordeling. Maar de raad mag het plan niet vaststellen als de raad op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

22.2. Grondslag bodemkwaliteitsbureau heeft een onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, genaamd: "Project 24981; Verkennend bodemonderzoek Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam" (hierna: bodemonderzoek), van 27 mei 2016. In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat een sterk verontreinigde bodem is

aangetroffen, waarvoor, afhankelijk van de bouwplannen, saneringsmaatregelen nodig zijn. Op 7 oktober 2021 heeft Hoogte Kadijk C.V. een melding gedaan bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Op 25 oktober 2021, voordat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied gereageerd met de mededeling dat de melding voldoet. De grond zal gesaneerd worden door middel van een aaneengesloten afdeklaag en er worden geen tuinen mogelijk gemaakt. Vanwege het voorgaande heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat de aanwezige bodemverontreiniging op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid: financieel

23. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat het plan niet uitvoerbaar is omdat het kostenverhaal onvoldoende geborgd is. [appellant sub 1] en de stichting voeren in dat verband aan dat een exploitatieplan ontbreekt.

23.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

23.2. De Afdeling stelt vast dat de raad geen exploitatieplan heeft vastgesteld. De raad heeft toegelicht dat de kosten anderszins zijn verzekerd omdat er een gewijzigde erfpachtovereenkomst is overeengekomen met de ontwikkelaars met daarin mogelijkheden om eventuele kosten te verhalen. Vanwege deze toelichting ziet de Afdeling in wat [appellant sub 1] en de stichting hebben aangevoerd geen concrete aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

OMGEVINGSVERGUNNING

Bouwverordening: bodemverontreiniging

24. [appellant sub 2] en anderen betogen dat het college de omgevingsvergunning had moeten weigeren omdat de grond ernstig verontreinigd is. Zij voeren aan dat op grond van artikel 3.2 van de Bouwverordening Amsterdam 2013 niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. De omgevingsvergunning moet dan geweigerd worden op grond van artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

24.1. Gelet op wat is overwogen in 22.2 is de Afdeling van oordeel dat het college zich op het standpunt mocht stellen dat aannemelijk is dat niet op een bodem gebouwd zal worden die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Het betoog slaagt niet.

BESLUIT HOGERE GRENSWAARDEN

Cumulatie van geluidsbronnen

25. [appellant sub 1] en de stichting betogen dat het besluit hogere grenswaarden niet met de benodigde zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Het onderzoek op basis waarvan mede de motivering voor het besluit hogere grenswaarden is gegeven, houdt geen rekening met de cumulatieve geluidsbelasting van de in de omgeving aanwezige geluidsbronnen, zo betogen zij.

25.1. Bij het onderzoek "Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam; akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplanwijziging" van 14 april 2021, uitgevoerd door Cauberg Huygen, is onder meer onderzocht of aan de Wgh wordt voldaan en of van de voorkeursgrenswaarde kan worden afgeweken terwijl de afwijking binnen de maximaal toelaatbare niveaus blijft.

25.2. De Afdeling stelt vast dat het plangebied ligt binnen de geluidszone van een industrieterrein - zoals aangeduid op de verbeelding - en de weg Witteburgergracht/Oosterburgergracht. Het akoestisch onderzoek en het Besluit hogere grenswaarden gaan uit van deze twee geluidszones. Op grond van artikel 110f, derde lid van de Wet geluidhinder, moet dan een onderzoek gedaan worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Dit onderzoek is verricht conform hoofdstuk 2, van Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling niet gebleken dat het akoestisch

onderzoek onvoldoende rekening heeft gehouden met de cumulatieve geluidsbelasting. Overigens is ook niet gebleken dat de ontwikkeling in strijd is met de waarden van de Wgh en het "Amsterdams Geluidbeleid 2016: Hogere waarde Wet geluidhinder (gewijzigd)" vastgesteld op 5 maart 2019.

Het betoog slaagt niet.

RELATIVITEIT

26. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond niet slaagt, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 8:69a van de Awb aan vernietiging van het bestreden besluit in de weg zou hebben gestaan.

CONCLUSIE

27. Gelet op wat is overwogen onder 15.3 naar aanleiding van de onder 15 weergegeven beroepsgrond zijn de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting gegrond, maar hun andere beroepsgronden slagen niet. De Afdeling zal het besluit van de raad wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel vernietigen wat artikel 14.3 van de planregels betreft, voor zover daarin niet is voorzien dat een hoogte van meer dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving of meer alleen is toegestaan als uit een HER blijkt dat de desbetreffende bouwhoogte ruimtelijke inpasbaar is en geen negatief effect op het bestaande stadsbeeld heeft. Het beroep van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] is ongegrond.

28. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling gelet op artikel 8:41a van de Awb, dat bepaalt dat de bestuursrechter een geschil zoveel mogelijk definitief beslecht, aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door een zinsnede toe te voegen aan artikel 14.3 van de planregels en te bepalen dat de uitspraak op dit onderdeel in de plaats treedt van het besluit van de raad, voor zover het is vernietigd.

29. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

PROCESKOSTEN

30. De raad moet op de hierna vermelde wijze de proceskosten vergoeden van [appellant sub 2] en anderen en de stichting. In het geval van de stichting gaat het om de kosten van één gemachtigde van de stichting, nu niet is gebleken dat vertegenwoordiging door meer dan één persoon noodzakelijk was; vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 april 2010, [ECLI:NL:RVS:2010:BM1780](#).

Voor zover de stichting verzoekt om de vergoeding van de kosten van het inschakelen van een deskundige overweegt de Afdeling als volgt. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld haar uitspraak van 7 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:380](#)) komen de kosten van een deskundige op grond van artikel 8:75 van de Awb voor vergoeding in aanmerking als het inroepen van die deskundige redelijk was en ook de deskundigenkosten zelf redelijk zijn. Hieruit vloeit voort dat in het algemeen niet is vereist dat een deskundigenrapport over een voor de uitkomst van dat geschil mogelijk relevante vraag uiteindelijk heeft bijgedragen aan de rechterlijke beslissing. Onder bepaalde omstandigheden bestaat er echter aanleiding hierop een uitzondering te maken.

Omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor het maken van een uitzondering doen zich in het bijzonder voor in zaken in het omgevingsrecht. In die zaken kan het voorkomen dat beroepsgronden zijn gericht tegen zeer verschillende aspecten van hetzelfde besluit. Wanneer ter onderbouwing van een specifieke beroepsgrond over bijvoorbeeld het aspect geluid zoals in dit geval een rapport door een deskundige wordt opgesteld en de Afdeling komt na een inhoudelijke bespreking tot de slotsom dat die beroepsgrond niet slaagt, dan komen de kosten in verband met dat geluidsrapport doorgaans niet voor vergoeding in aanmerking, ook niet in het geval het bestreden besluit om andere redenen voor vernietiging in aanmerking komt, zoals in dit geval vanwege het hoogbouwbeleid.

In deze zaak zijn door de stichting kosten gemaakt voor het inschakelen van de geluidsdeskundige ing. Roelofsen. De deskundige heeft geen toelichting gegeven over aspecten van beroepsgronden die slagen. Daarom oordeelt de Afdeling dat de kosten van het inschakelen van een deskundige in dit geval niet voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en de stichting Buurtorganisatie 1018 gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 28 februari 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B", voor zover in artikel 14.3 van de planregels niet is voorzien dat een hoogte van meer dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving of meer alleen is toegestaan als uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de desbetreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en geen negatief effect op het bestaande stadsbeeld heeft;
- III. bepaalt dat aan artikel 14.3 van de planregels de volgende zinsnede wordt toegevoegd: "en dat hoogtes van meer dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving of meer alleen zijn toegestaan als uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de desbetreffende bouwhoogte ruimtelijke inpasbaar is en geen negatief effect op het bestaande stadsbeeld heeft.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak wat de onderdelen II en III betreft in de plaats treedt van het onder II bedoelde besluit, voor zover dit is vernietigd;
- V. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart het beroep van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van de bij appellanten [appellant sub 2] en anderen en de stichting Buurtorganisatie 1018 in verband met de behandeling van het beroep hierna genoemde opgekomen proceskosten ten bedrage van:
 - a. € 1.674,00 aan [appellant sub 2] en anderen, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - b. € 31,38 aan de stichting Buurtorganisatie 1018;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:
 - a. € 184,00 aan [appellant sub 1];
 - b. € 184,00 aan [appellant sub 2] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
 - c. € 365,00 aan de stichting Buurtorganisatie 1018.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. A. Kuijer en mr. C.H. Bangma, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. Polak
voorzitter

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 11 januari 2023

195-989

Verzonden: 11 januari 2023

Bijlage: Toepasselijke wet- en regelgeving

Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa

Artikel 7

Iedere Partij verplicht zich ertoe ervoor te zorgen dat er maatregelen worden genomen ten einde in de directe omgeving van monumenten en binnen de architectonische eenheden van gebouwen alsmede in de waardevolle gebieden het leefmilieu te verbeteren.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Artikel 3.30

1. Bij besluit van de gemeenteraad kunnen gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

a. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd, of

[...]

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

[...]

b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

[...]

Monumentenwet 1988

Artikel 36

1. De gemeenteraad stelt ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- en dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld.

2. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt bepaald of en in hoeverre geldende bestemmingsplannen als beschermend plan in de zin van het vorige lid kunnen worden aangemerkt, dan wel of een beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, Onze minister gehoord, kan worden vastgesteld.

[...]

Erfgoedwet

Artikel 9.1

1. Tot het tijdstip waarop het bij koninklijke boodschap van 16 juni 2014 ingediende voorstel van wet houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet) (Kamerstukken 33 962) tot wet is verheven en in werking is getreden:

a. blijven de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988, zoals die luiden voor inwerkingtreding van deze wet, van toepassing;

[...]

Wet geluidhinder

Artikel 40

Indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 44

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen een krachtens artikel 40 vast te stellen zone is, behoudens artikel 45, 50 dB(A).

Artikel 45

1. Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, bedoeld in artikel 44, kan een hogere dan de in dat artikel genoemde waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

[...]

Artikel 74

1. Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

a. in stedelijk gebied:

1°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 200 meter;

2°. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 meter;

[...]

Artikel 82

1. Behoudens het in de artikelen 83, 100 en 100a bepaalde is de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB.

[...]

Artikel 83

[...]

2. Bij toepassing van het eerste lid met betrekking tot in stedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, kan voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere dan de in dat lid genoemde waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven mag gaan.

[...]

Artikel 110a

1. Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

[...]

6. Indien artikel 110f van toepassing is, geven burgemeester en wethouders slechts toepassing aan het derde en vierde lid voorzover de gecumuleerde geluidsbelastingen na de correctie op grond van artikel 110f, derde lid, niet leiden tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidsbelasting.

Artikel 110f

1. Indien een van de volgende onderdelen van deze wet of van het krachtens deze onderdelen bepaalde:

a. Afdeling 1 en afdeling 2 van hoofdstuk V,

b. Afdeling 2, 3 en 4 van hoofdstuk VI,

c. hoofdstuk VII, en

d. hoofdstuk VIII,

van toepassing is op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen gelegen in twee of meer aanwezige of toekomstige geluidszones als bedoeld in de artikelen 40, 52, 74 en 108, of als vastgesteld krachtens artikel 107, dan wel in één of meer hiervoor genoemde geluidszones alsmede in een met het oog op de geluidsbelasting vastgesteld beperkingengebied als bedoeld in hoofdstuk 8, titel 8A.6 of artikel 10.17 van de Wet luchtvaart, dient degene, die bij of krachtens deze wet verplicht is tot het verrichten van een akoestisch onderzoek, ter plaatse van die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, overeenkomstig de door Onze Minister gestelde regels, tevens onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Aangegeven dient te worden op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij de te treffen maatregelen.

[...]

Wet bodembescherming

Artikel 13

Ieder die op of in de bodem handelingen verricht als bedoeld in de artikelen 6 tot en met 11 en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Artikel 39b

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot bij ministeriële regeling aan te wijzen categorieën van uniforme saneringen bestaande uit eenvoudige, gelijksoortige saneringen van korte duur. De sanering kan betrekking hebben op slechts een gedeelte van het geval van verontreiniging.

[...]

3. Degene die voornemens is te saneren dan wel handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst overeenkomstig de regels gesteld krachtens het eerste lid, doet van dat voornemen melding bij gedeputeerde staten van de betrokken provincie. Artikel 28, zevende lid, is van overeenkomstige toepassing. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de wijze en het tijdstip waarop de kennisgeving van de melding plaatsvindt en kan worden bepaald in welke gevallen een dergelijke kennisgeving achterwege kan worden gelaten.

[...]

5. De artikelen 28, 29, 37, 39, 39a, 39c, 39d en 40 zijn niet van toepassing indien de sanering wordt gemeld en vervolgens wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels gesteld bij of krachtens het eerste, derde en vierde lid.

[...]

Besluit uniforme saneringen

Artikel 3

1. Degene die saneert, maakt in geval van een landbodem gebruik van een saneringsaanpak bestaande uit:

[...]

c. het aanbrengen van een isolatielaag;

Coördinatieverordening

Artikel 3

De voorbereiding en bekendmaking van besluiten over onderstaande vergunningen en/of ontheffingen kan voor zover van toepassing dan wel nodig ter verwezenlijking van het project, gecoördineerd worden met de in artikel 2 genoemde besluiten die de basis vormen voor de toepassing van de coördinatieregeling op grond van deze verordening:

- a. een besluit hogere waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder;
- b. de omgevingsvergunning(en) voor de voor het project benodigde activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo;

[...]

- d. vergunningen en toestemmingen op grond van de Waterwet;

[...]

Verordening op het binnenwater 2010

Artikel 2.1.3

1. Het is verboden een object in, op of boven het water te plaatsen of te houden.
2. Het college kan van het eerste lid ontheffing verlenen indien de overige vereiste vergunningen of ontheffingen voor het aanbrengen of plaatsen van die objecten zijn verleend.

[...]

Keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Artikel 2.17

Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur,

- a. in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam:

[...]

6°. bouwwerken of andere werken aan te brengen te hebben, te wijzigen of te verwijderen;

[...]

Bouwverordening Amsterdam 2013

Artikel 3.2

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c. dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Regels van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

Artikel 1.51

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien op het water wordt gebouwd: het waterpeil, tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 2.1

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;

Artikel 3.2.3

a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met uitzondering van:

1. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,5 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en met inachtneming van de volgende maten:

- een oppervlakte van maximaal 6 m²,
- een afstand van minimaal 3 meter tot een dakrand;

2. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maten:

- een oppervlakte van maximaal 4 m²;
- een afstand van minimaal 2 meter tot een dakrand;

3. gevelversieringen met een hoogte van maximaal 0,4 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maat:

- per gevel mogen de gevelversieringen een breedte hebben van maximaal 10% van de gevellengte van de betreffende gevel.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,5 meter vanaf peil, behoudens een gezamenlijk oppervlak van 70 m² bvo ten behoeve van:

1. een toegangsruimte en bijbehorende technische ruimtes;
2. een noodtrap;
3. de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

Artikel 3.2.11

a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.

b. Het bepaalde onder a geldt niet voor studenten- en starterswoningen die vanwege wegverkeer 'Wittenburgergracht/Oostenburgergracht' en/of industrieterrein 'Kadijken Oost' een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en/of industrielawaai ondervinden, mits de tijdelijkheid van jongeren en/of studenten in de woningen in voldoende mate is geborgd.

Artikel 3.4

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

Artikel 3.4.1

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b.

Artikel 3.4.2

1. het bepaalde in de artikelen 3.2.3, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

- a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat;

2. het bepaalde in de artikelen 3.2.6, voor het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor ondergeschikte bouwdelen, is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat:

a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat;

3. het bepaalde in de artikelen 3.2.3 en 3.2.7, voor het toestaan van installaties op daken en het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, buitenunits voor warmtepompen en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:

a. het deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;

b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;

d. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

e. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat.

Artikel 3.5.2

Bedrijven zijn in de eerste bouwlaag, de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing en op bijbehorende erven toegestaan, uitsluitend voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van inrichtingen' vallen in milieucategorie I of II, met dien verstande dat:

[...]

4. in afwijking van het bepaalde in de aanhef zijn een bij een jachthaven behorend(e) vaartuigenstalling en werkplaats toegestaan, met dien verstande dat:

[...]

c. de werkplaats uitsluitend is toegestaan in het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

Artikel 5.2.1

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

Artikel 5.2.2

a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 21,5 meter, gemeten vanaf het peil van het gebouw ter plaatse van het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,5 meter, gemeten vanaf het peil van het gebouw ter plaatse van het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

Artikel 8.1

a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden.

b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen Gemengd - 145B, Verkeer en Water.

Artikel 14

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van regels van dit plan, voor:

Artikel 14.3

het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10% bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

Raadsbesluit

Jaar 2022
Vergaderdatum 16 en 17 februari 2022
Agendapunt 27
Voordrachtnummer VN2021-035471

OnderwerpVaststellen van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022;

gelet op:

- artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;
 - artikel 1.1, eerste lid juncto bijlage 1, categorie 3.1 van de Crisis- en herstelwet;
 - artikel 7.17 van de Wet milieubeheer;
 - artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening;
1. kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken:
 - a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen namens 16 adressanten zijn ingebracht;
 - b. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum;
 2. kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat het college op 8 juni 2021 heeft ingestemd met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B inclusief aanvullingen, waaruit is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig scheepswerfterrein Koning William op de Hoogte Kadijk 145B naar een gemengd werk- en woongebied, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen Milieueffectrapportage (MER) behoeft te worden opgesteld;
 3. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a. overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
 4. het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B bestaande uit de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VGo1, begrensd door de perceelsgrenzen van Hoogte Kadijk 145B alsmede het water eromheen, in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 15 november 2017;
 5. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
-

Raadsbesluit

6. kennis te nemen dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 7. kennis te nemen van gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan met het besluit vaststellen hogere waarden voor geluid en de omgevingsvergunning Hoogte Kadijk 145B voor het oprichten van twee woongebouwen en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B.
-

Aldus besloten door de gemeenteraad bij schriftelijke stemming op 28 februari 2022.

De plaatsvervangend voorzitter



Tirza de Fockert

De raadsgriffier



Jolien Houtman



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Hoogte Kadijk 145B”

Inhoudsopgave

Algemene opmerkingen.....	2
Behandeling zienswijzen	3
1. Formele aspecten.....	3
2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen	3
2.1 Zienswijze Adressant 1	3
2.2 Zienswijze Adressanten 2, 3 en 4	6
2.3 Zienswijze Adressant 5	15
2.4 Zienswijze Adressant 6.....	43
2.5 Zienswijze Adressanten 7, 8 9 en 10.....	44
2.6 Zienswijze Adressanten 11 en 12.....	59
2.7 Zienswijze Adressanten 13, 14 en 15.....	65
2.8 Zienswijze Adressant 16	71
3. Conclusie.....	72

Algemene opmerkingen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe hebben op 23 juni 2021 en in verband met een rectificatie op 7 juli 2021 publicaties plaatsgevonden op de website van de gemeente Amsterdam en in de digitale Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B heeft met ingang van respectievelijk 24 juni 2021 en 8 juli 2021 gedurende totaal 8 weken voor een ieder ter inzage gelegen, - op papier, alsook raadpleegbaar via internet- met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan maakt woonfunctie en watergebonden bedrijvigheid ter plaatse juridisch planologisch mogelijk en wordt na vaststelling het actuele toetsingskader om de omgevingsvergunning(-en) te verlenen.

In deze Nota van beantwoording vatten burgemeester en wethouders de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de Aanmeldnotitie m.e.r. samen en beantwoorden zij die. De beantwoording van de zienswijzen vormt als geheel een verdere verantwoording van de keuze die is gemaakt voor de uitgangspunten van en de uitwerking daarvan in het bestemmingsplan. Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, geeft het college van burgemeester en wethouders zoveel mogelijk één antwoord op die gezamenlijke zienswijze(n) of verwijzen zij naar eerdere beantwoording. Ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang worden gelezen.

Behandeling zienswijzen

1. Formele aspecten

Van 16 adressanten zijn 8 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. De zienswijzen van adressanten zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen of op een later tijdstip nader aangevuld, zodat deze tijdig zijn ingediend.

2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

2.1. Adressant 1

De zienswijze is ingediend door
. De zienswijze is ontvangen op 3 augustus 2021.

2.1.a.

Adressant merkt op dat de publicatie in de brief 'Staatscourant' niet heel duidelijk is en zal waarschijnlijk niet veel mensen inspireren om te schrijven.

Beantwoording 2.1.a.

Een publicatie dient aan bepaalde wettelijke voorwaarden te voldoen. Het is begrijpelijk dat de publicatie van een, in dit geval, complexe gecoördineerde terinzagelegging, inhoudende verschillende conceptbesluiten, verwarrend kan zijn en vragen kan oproepen. Om het voor omwonenden en andere belanghebbenden zo duidelijk en eenvoudig mogelijk te maken heeft de gemeente informatiebrieven verspreid en is op 5 juli 2021 een online informatieavond georganiseerd. Op deze avond zijn de omwonenden/aanwezigen geïnformeerd over alle ontwerpbesluiten waaronder het ontwerpbestemmingsplan, hoe deze ingezien kunnen worden en hoe de zienswijzen kunnen worden ingediend. Ook kregen de omwonenden/aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen. Hiervan is door een aantal omwonenden gebruik van gemaakt.

2.1.b.

Adressant stelt te hebben beluisterd wat de koper van de Koning William werf heeft moeten betalen voor dit relatief kleine stuk grond en heeft gezien hoe verdrietig het veel mensen maakt dat deze mooie ruimte wordt volgebouwd met een enorm gebouw. Adressant geeft aan dat het voor haar gevoel bij voorbaat onbegonnen werk is om hier tegenin te gaan. De besluiten waren in de ogen van adressant al genomen en komen uiteindelijk ten goede aan een heel klein groepje mensen. In vervolg hiervan wenst adressant een vraag beantwoord te krijgen:

'Kunt u mij uitleggen welke toegevoegde waarde dit enorme bouwwerk heeft voor de buurt en de mensen die in deze buurt leven en is dat voldoende om dit mooie stuk Amsterdam voor altijd teniet te laten gaan?'.

Ter onderbouwing van deze vraag merkt adressant op dat voor het huisvesten van mensen, sinds de coronacrisis, anders gekeken wordt naar bestaande bouw. Veel van deze bouw zal de komende tijd 'leeg' komen te staan. Volgens adressant interessant om als woning te gebruiken. Door nu mooie, unieke stukken Amsterdam vol te bouwen, om extra huisvesting te creëren, is in de ogen van adressant moeilijk uit te leggen.

Dat de mooie uitkijk op de Hoogte Kadijk, het stukje rust in de steeds drukker wordende stad, nu wederom wordt gebruikt om extra geld te verdienen voor gemeente en vastgoed, vindt adressant een verdrietige conclusie en adressant is blij geen onderdeel te zijn van het verantwoordelijk zijn voor dit besluit.

Adressant merkt tot slot op dat er geen rechtvaardiging is om zoveel woningen te bouwen en dat de woningbouw op locatie de aantrekkelijkheid van Amsterdam niet ten goede komt. Duurzaam is het op geen enkele wijze en in de toekomst vermoedt adressant veel vragen over hoe dit op deze wijze mogelijk is gemaakt door de gemeente.

Beantwoording 2.1.b.

Om de vraag te beantwoorden wat de toegevoegde waarde is van het bouwwerk voor de omwonenden en de omgeving, is een uiteenzetting van de bestaande planologische mogelijkheden nodig alsook de tot voor kort bestaande feitelijke situatie.

Bestaande planologische mogelijkheden

De gronden ter plaatse van Hoogte Kadijk 145B vallen onder de industriezone van Kadijken Oost en hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad" de bestemming "Bedrijf-1": het gebruik als scheepswerf is hier toegestaan. Een scheepswerf valt in de milieucategorie V bedrijf als bedoeld in de Staat van Inrichtingen bij het geldende bestemmingsplan. Een dergelijke categorie is van toepassing op bedrijvigheid die zware hinder voor de omgeving kan veroorzaken.

Op deze plek was de scheepswerf Koning William gevestigd. De werf was tientallen jaren onderwerp van klachten uit de buurt en handhavingprocedures bij verschillende (gemeentelijke en milieu-) instanties. Hoewel scheepswerf Koning William in 2017 de werkzaamheden heeft gestaakt, kan er op grond van het nu geldende bestemmingsplan weer een scheepswerf van een zware milieucategorie V komen.

Nieuwe situatie en de toegevoegde waarde

De voor de Kadijken historisch gezien kenmerkende watergebonden bedrijvigheid is een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Behoud van de werffunctie en bijbehorende ruimtelijke karakteristiek is daarom van belang maar dan zonder overlastgevend gebruik. Als de scheepswerf wordt omgezet naar een jachthaven met een kleinschalige werkplaats

en er niet langer sprake is van overlastgevende activiteiten ontstaat er ook ruimte om een bijdrage te leveren aan de grote woningbehoefte in Amsterdam. De gemeente heeft een voorkeur om op deze locatie sociale huurwoningen voor studenten en starters te realiseren en middenhuurwoningen voor senioren zodat dit deel van de binnenstad een meer gemengde bevolkingssamenstelling krijgt. Met name aan woningen voor jongeren en ouderen bestaat een zeer grote behoefte. Het plan past zo bij het uitgangspunt om de woningvoorraad en woningbehoefte in de stad beter op elkaar te laten aansluiten. Door de nieuwbouw wordt de bestaande bebouwing langs de randen van de kade opgeschoond, waardoor zowel de structuur van de historische scheepshelling als het zicht op het achterliggende water vanaf de brug versterkt wordt. Het plan is zodoende van toegevoegde waarde.

Leegstande bebouwing elders

De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Het aangedragen alternatief van adressant om elders leegstaande bebouwing voor huisvesting te gebruiken, kan niet tot een andere afweging leiden omdat het initiatief van de initiatiefnemers inhoudende onder meer het realiseren van woningen in combinatie met watergebonden activiteiten (jachthaven en werkplaats), niet zomaar in stadsdeel Centrum op een andere locatie gerealiseerd kan worden. Een alternatief is geen redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatief als daarmee niet kan worden beantwoord aan de doelstelling van de initiatiefnemer. De door adressant voorgestelde transformatie van leegstand elders, hoewel begrijpelijk, past niet binnen de doelstelling van de initiatiefnemers en dit plan. Bovendien geldt dat er vanwege de enorme regionale behoefte aan woningen, in combinatie met het beleidsvoornemen om bestaand stedelijk gebied te verdichten, al nadrukkelijk wordt gekeken naar leegstaande gebouwen. Daarvoor zijn ook al diverse plannen in voorbereiding. Het voorliggende plan leidt er niet toe dat leegstaande gebouwen op andere locaties nu en in de toekomst niet meer te transformeren zijn.

Duurzaamheid

Het plangebied is met uitzondering van het water momenteel volledig verhard. De beoogde herontwikkeling biedt de kans om het plangebied te gaan vergroenen. In het plan voor de herontwikkeling is hier rekening mee gehouden door toepassing van onder meer de volgende maatregelen:

- Aanbrengen van klimplanten tegen de muur van het voorhuis en op de erfgrans;
- Aanleggen kruidentuin bij entree werfgebouw;
- Plaatsen van diverse bakken met heesters ten zuiden van het voorhuis;
- Aanleg sedumdaken op het voorhuis en het werfgebouw.

De nieuwbouw in het plangebied wordt duurzaam gemaakt door de toepassing van groene daken met zonnepanelen, gevelgroen, elektrisch koken/verwarmen, etc. De bebouwing op het perceel krijgt geen gasaansluiting (zoals de laatste wettelijke kaders voorschrijven) en wordt voorzien van lucht/water-warmtepompen of een gelijkwaardige oplossing.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Adressanten 2, 3 en 4

De zienswijze is ingediend door

,

. De zienswijze is ontvangen op 5 augustus 2021.

2.2.a.

Adressanten geven aan zich niet te kunnen verenigen met het ontwerpbestemmingplan Hoogte Kadijk 145B ten behoeve van het transformeren van het gebied aan de Hoogte Kadijk in Amsterdam van een historische scheepswerf naar twee hoge torens, bestemd voor wonen.

Beantwoording 2.2.a.

Allereerst moet worden opgemerkt dat er in het plangebied geen sprake is van een bestemming "historische scheepswerf" maar van de bestemming "Bedrijf-1": een bestemming waarbinnen het gebruik als scheepswerf is toegestaan, zijnde een milieucategorie V bedrijf als bedoeld in de Staat van Inrichtingen bij het geldende bestemmingsplan.

Anders dan adressanten suggereren is bij de herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogte Kadijk 145B rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige waarden van en rond het gebied. De bebouwing die als gevolg van de herontwikkeling wordt toegevoegd, sluit stedenbouwkundig aan bij de structuur van de Kadijken. Zo spelen de twee nieuwe bouwblokken/volumes in op de variatie aan bouwvolumes en de historische parcellering van de Kadijken doordat aan de Hoogte Kadijk een volume met een kleine korrelgrootte is voorzien (voorhuis) en aan de zijde van de Nieuwe Vaart een volume met een grote korrelgrootte (het werfgebouw). Het nieuwe werfgebouw heeft dezelfde schaal als de belendende pakhuizen en krijgt conceptueel gezien een industriële uitstraling, door detaillering en materialisering. Door het werfgebouw 4,5m "op te tillen", wordt het vanaf het dijklichaam naar het water toe aflopende terrein, veel beter zichtbaar. Het aan de scheepswerfactiviteiten gerelateerde, aflopende achtererf blijft zo behouden en herkenbaar. De werffunctie en bijbehorende ruimtelijke karakteristiek wordt behouden door ter plaatse van de voormalige scheepswerf een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en/of boten aan te leggen en een werkplaats te realiseren voor het onderhoud van sloepen en/of boten.

De bestaande bedrijfsbebouwing op Hoogte Kadijk 145b is niet aangewezen als rijksmonument of als gemeentelijk monument maar is wel op de 'Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit' aangeduid als 'orde 3'. De als orde 3 aangewezen bestaande gebouwen zullen als gevolg van de herontwikkeling worden gesloopt. Voor de gebouwen is daarom door de gemeente een kwaliteitstoets uitgevoerd (d.d. 16 januari 2018, is als bijlage bij de Toelichting opgenomen). Daaruit blijkt dat sloop van de huidige opstallen op zich te rechtvaardigen is, maar dat het aanbeveling verdient om bij nieuwbouw de stedenbouwkundige

waarden van het terrein te behouden. Zoals reeds geschetst worden de stedenbouwkundige waarden van het terrein behouden.

2.2.b.

Adressanten stellen kort samengevat dat het bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid, in het bijzonder met het Beleidsplan Binnenstad (het bestemmingsplan draagt niet bij aan de doelstellingen), de Structuurvisie, hoogbouwbeleid en UNESCO werelderfgoed (adressanten betwisten de rechtmatigheid van de Structuurvisie voor zover deze ziet op het hoogbouwbeleid in relatie tot de UNESCO werelderfgoed alsook in relatie tot artikel 7 van het Verdrag van Granada), de historische zichtlijn verdwijnt, het plan doet afbreuk aan het beschermd stadsgezicht en is tot slot in strijd met de Watervisie Amsterdam 2040 (omdat in Centrum geen nieuwe jachthavens zijn toegestaan).

Beantwoording 2.2.b.

Hieronder worden de in de zienswijze genoemde gemeentelijke beleidsdocumenten besproken in relatie tot het bestemmingsplan.

Beleidsplan binnenstad:

In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het Beleidsplan Binnenstad. De belangrijkste hoofddoelstelling is toen geformuleerd als: het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging. Deze hoofddoelstelling is nog steeds actueel, evenals de andere hoofddoelstellingen. Dit zijn:

- behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld;
- verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Met de vaststelling van het Meerjarenperspectief Binnenstad in 1999 is een vijfde hoofddoelstelling toegevoegd: zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

De kwaliteit van het historisch stadsbeeld wordt met het plan behouden, zie hierover de beantwoording onder 2.2.a. De veiligheid en de leefbaarheid wordt verbeterd door de overlast gevende scheepswerf van milieucategorie V te vervangen door een gemengd woonwerkmilieu: woningen, een jachthaven voor elektrische sloepen en boten met een servicecenter en een werkplaats. Het plan verandert niets qua bereikbaarheid en door een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en boten aan te leggen, kunnen ook omwonenden een ligplaats huren. Er is, anders dan adressanten stellen, geen sprake van strijdigheid met het Beleidsplan binnenstad.

Structuurvisie, hoogbouwbeleid en UNESCO werelderfgoed

Allereerst moet worden opgemerkt dat hier niet de Structuurvisie Amsterdam 2040 (Structuurvisie) ter inzage heeft gelegen en de rechtmatigheid ervan in deze procedure niet ter discussie staat. De Structuurvisie is op 16 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en inmiddels vervangen door de op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie

Amsterdam 2050. De onderwerpen hoofdgroenstructuur en hoogbouw uit de Structuurvisie blijven echter van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.

Het plan is getoetst aan het geldende hoogbouwbeleid uit de Structuurvisie. In het UNESCO-gebied (kerngebied en bufferzone) is volgens het hoogbouwbeleid het opstellen van een Hoogbouweffectrapportage (HER) verplicht in geval van bebouwing hoger dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving. Het plangebied is gelegen in de bufferzone van het UNESCO gebied. De bouwhoogte van het voorhuis bedraagt maximaal 10 meter, gemeten vanaf het straatniveau van de Hoogte Kadijk en met uitzondering van enkele ondergeschikte bouwdelen. De bouwhoogte van het werfgebouw zal circa 20 meter bedragen, gemeten vanaf het straatpeil van de Hoogte Kadijk, dan wel circa 21,5 meter vanwege het schuin aflopende maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang van het werfgebouw. Uitzondering zijn enkele ondergeschikte bouwdelen. Zie tevens de beantwoording onder **2.5.e**.

Het te realiseren werfgebouw zal lager zijn dan de 22,5 meter én minder dan 25% hoger dan het naastgelegen pakhuis ten westen van het plangebied (Hoogte Kadijk 143f, bouwhoogte 18-19 meter) en het ten zuidoosten gelegen gebouw van Liander (bouwhoogte 16-18 meter). Voor het plangebied (Hoogte Kadijk 145B) wordt in dit bestemmingsplan zodoende niet voorzien in de realisatie van hoogbouw waarvoor een HER plicht geldt.

De beoogde nieuwbouw op de locatie zal bestaan uit een laag gebouw aan de zijde van Hoogte Kadijk (voorhuis) en een hoger gebouw aan de zijde van de Nieuwe Vaart (werfgebouw). Deze beide volumes worden gerealiseerd binnen de huidige structuur van inhammen doordat het grootste volume (het werfgebouw) aan de waterzijde wordt gesitueerd met veel vrije ruimte rondom. Doordat bovendien het hogere gebouw over een groot deel van de kavel op kolommen wordt gebouwd, blijft zichtbaar dat de gehele kavel afloopt richting het water van de Nieuwe Vaart. De nieuwbouw sluit aan op de bebouwingsstructuur van de noordelijke rand van De Kadijken waardoor er geen sprake zal zijn van nadelige gevolgen voor de bufferzone van het UNESCO gebied en er is ook geen sprake van een strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn

Adressanten stellen kort samengevat dat het plan de, naar hun mening, bestaande historische zichtlijn naar de Oosterkerk ontnemt. Hiertoe hebben zij een aantal foto's als productie 2 overgelegd. De foto's alsook de impressies met het werfgebouw betreffen niet het uitzicht vanuit de woningen van adressanten maar vanaf de monumentale brug 80, tegenover de scheepswerf 't Kromhout.

Het zicht vanaf de brug op de kerk zal door het plan aan belang inboeten. Aan de andere kant wordt een andere historische zichtlijn versterkt door het werfgebouw 4,5 meter op te tillen, waardoor de relatie tussen het voormalig werfterrein en de Nieuwe Vaart beter tot zijn recht komt dan in de huidige situatie. Ook is de structuur van de historische scheepshelling integraal in de nieuwbouwplannen betrokken, waardoor gesteld kan worden dat de cultuurhistorische waarden binnen de bouwlocatie niet onevenredig geschaad worden. Kortom: het zicht op de Oosterkerk vanaf de Entrepotdokbrug wordt minder door deze ontwikkeling, maar tegelijkertijd wordt door

de nieuwbouw ook de bestaande bebouwing langs de randen van de kade opgeschoond, waardoor zowel de structuur van de historische scheepshelling als het zicht op het achterliggende water vanaf de brug versterkt wordt.

Vanwege het feit dat de nieuwe bebouwing zorgvuldig binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur ingepast wordt is er geen sprake van aantasting van de samenhang tussen de bestaande monumenten in de directe omgeving. Deze behouden hun waarde en betekenis en zijn ook met de realisatie van de nieuwbouw nog goed in hun historische context te plaatsen.

Artikel 7 van het verdrag van Granada

Het door adressanten aangehaalde artikel 7 van het verdrag van Granada verplicht tot maatregelen om de kwaliteit van de openbare ruimte rond beschermde monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen te verbeteren. In verband met de ligging binnen beschermd stadsgezicht zijn door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' in het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen om de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden te behouden, te herstellen en te versterken. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van het Verdrag van Granada. Aanvullend moet worden opgemerkt dat artikel 7 van het verdrag van Granada geen rechtstreekse werking heeft. Er kan geen direct beroep op worden gedaan. Het artikel bevat geen normen die rechtstreeks als toetsingsmaatstaf voor besluiten kan worden gehanteerd. Hiervoor wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1615.

Beschermd stadsgezicht

In januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan planregels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en hiermee is het beschermd stadsgezicht afdoende gewaarborgd (artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie in het nieuwe bestemmingsplan). Mede als gevolg van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden is vanwege de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing een kwaliteitstoets uitgevoerd (zie beantwoording 2.2.a).

Watervisie Amsterdam 2040

Deze Watervisie Amsterdam 2040 geeft een ruimtelijk economisch perspectief op het gebruik van water en oevers in Amsterdam op de lange termijn (2040) met een aantal speerpunten voor de korte termijn (2018). De centrale ambitie van deze Watervisie Amsterdam 2040 is als volgt:

"Amsterdam gebruikt haar water en oevers beter en duurzamer en optimaliseert de ordening van het gebruik van het water en oevers. Dit leidt er toe dat Amsterdam zich verder kan ontwikkelen als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame en leefbare Europese metropool."

Anders dan adressanten stellen, bevat de visie geen verbod op nieuwe jachthavens, zoals onderhavige, in het centrum. In de zienswijze wordt de stelling ook niet nader toegelicht. Er is juist

een behoefte aan duurzame jachthavens voor elektrische boten en sloepen. Amsterdam moet verduurzamen en in 2025 zal de pleziervaart uitsluitend nog uitstootvrij in de stad mogen varen. De gemeente realiseert steeds meer openbare laadlocaties voor pleziervaart. De jachthaven voor elektrische boten en sloepen draagt hier in elk geval positief aan bij.

2.2.c

Adressanten voeren aan dat onder de huidige omstandigheden regelmatig te weinig openbare (auto) parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het bestemmingsplan voorziet niet in regels waarmee het toevoegen van noodzakelijke parkeermogelijkheden voor woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit, terwijl het ontwerpbestemmingsplan wel de mogelijkheid biedt zeer veel woningen (80) te realiseren. Adressanten zijn van mening dat het zeer onrealistisch is te verwachten dat geen toestroom zal ontstaan van auto's die parkeergelegenheid nodig hebben. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dient niet te worden vastgesteld. Adressanten voegen toe dat het bevoegd gezag door het ontbreken van regels voor parkeren, blijk heeft gegeven van een onjuiste belangenafweging. Bezwaren van eigenaren en bewoners van omliggende woningen zijn ten onrechte genegeerd en gepasseerd.

Beantwoording 2.2.c.

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad. In deze Nota zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. In de Nota is het plangebied aangemerkt als een A-locatie. In dit deel van de stad wordt reizen met de fiets en het OV voorop gesteld en zijn parkeervoorzieningen voor auto's beperkt. Met het beperken van parkeervoorzieningen en het toepassen van een parkeerregime met hoge parkeertarieven wordt het gebruik van auto's verder teruggedrongen. Daarom is ook de verplichting vervallen om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplekken te bouwen in het geval van sociale huur en/of middeldure huur. Om te waarborgen dat de parkeerdruk niet toeneemt is in de Nota bepaald dat huurders, kopers en werknemers van nieuwbouw geen parkeervergunning meer krijgen voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernorm voor bezoekersparkeren is gelijk bij alle woningtypen, markt, middenhuur en sociaal, en is 0,1 per woning. Uitgaande van bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woningen zijn daarvoor 10 parkeerplaatsen nodig. In de avond- en weekenduren, doorgaans de tijdstippen waarop het bezoek plaatsvindt, is de parkeerdruk in de omgeving zodanig dat er ruimte is voor bezoekers om op straat te parkeren. Er zal daardoor geen parkeeroverlast in de openbare ruimte ontstaan.

De Nota biedt in paragraaf 7.1 een aantal mogelijkheden om van het beleid (parkeernormen) af te wijken. In sommige situaties is het fysiek onmogelijk/onwenselijk om bij een nieuwbouwproject vast te houden aan parkeernormen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende omstandigheden:

- ondergrond: als het parkeren op eigen terrein niet anders opgelost kan worden dan met een ondergrondse parkeergarage, kunnen de volgende overwegingen aanleiding geven tot het niet verplicht stellen van het parkeren op eigen terrein:

- a. wanneer er archeologische resten in de grond zitten;
- b. wanneer er sprake is van een waterkering;
- c. wanneer de grondwaterstromen in het gebied ernstig verstoord worden;

Er is zeer beperkt ruimte om permanente parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Onder en rondom het werfgebouw is ruimte om maximaal 16 auto's te parkeren maar deze ruimte is uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de jachthaven alsook voor stalling van fietsen en scooters van toekomstige bewoners, hun bezoekers alsook de bezoekers van de jachthaven. De ruimte onder het werfgebouw zal buiten het vaarseizoen ook worden gebruikt voor het stallen en onderhoud van boten.

Nu onder en rondom het werfgebouw geen plaats is voor autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woningen en onder een deel van het plangebied de waterkering loopt, het water aan de lange zijde van de locatie een gevoelig waterbergingsgebied is en er sprake is van een hoge archeologische verwachting, kan er van de initiatiefnemer niet worden geëist om een ondergrondse parkeergarage te realiseren.

Daarnaast is de verwachting dat de auto parkeerbehoefte bij dit programma laag is, het autobezit bij met name studenten en starters is beduidend lager dan gemiddeld. Bewoners met een auto dienen hun auto op straat te parkeren tegen het reguliere parkeertarief. De parkeertarieven zijn dermate hoog dat op straat parkeren geen reële optie is voor zowel bewoners als hun bezoekers.

Er zullen daarom geen autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bewoners en hun bezoekers van het voorgebouw en het werfgebouw en de toekomstige bewoners kunnen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De beoogde herontwikkeling voldoet daarmee aan de Nota Parkeernormen Auto en het afwijkingsbeleid, zoals ook is bevestigd door het Team Parkeerbeleid van de afdeling V&OR van de gemeente Amsterdam. Het plan is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en alle belangen, ook die van omwonenden zijn afdoende meegewogen. Er worden op de planlocatie meer dan voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen voorzien alsook autoparkeerplaatsen voor de bezoekers van de Jachthaven. Daarnaast is er een zeer goede OV bereikbaarheid.

Adressanten stellen tot slot dat er thans regelmatig te weinig openbare (auto) parkeerplaatsen zijn. De mogelijk bestaande parkeertekorten worden echter niet betrokken bij het berekenen van de parkeerbehoefte voor het bouwplan op het perceel. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft onder meer in de uitspraak van 25 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3607, herhaaldelijk overwogen dat bij de beoordeling -of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid- alleen rekening behoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.

2.2.d.

Adressanten merken op dat ook niet aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter wordt voldaan. De toegepaste normering is lager dan in de beleidsrichtlijn is opgenomen. Als motivering is hiervoor in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen dat wel wordt voldaan aan de minimale eis uit het Bouwbesluit. Adressanten voegen toe dat de toets waarmee wordt aangetoond of is voldaan aan het Bouwbesluit, losstaat van de toets aan gemeentelijke parkeerrichtlijnen. Nu niet aan die richtlijnen is voldaan, moet het plan - zo geven adressanten aan- worden aangepast. Dit met het oog op artikel 4:48 van de Awb (bestuursorganen dienen in beginsel conform hun eigen beleidsrichtlijnen te handelen).

Beantwoording 2.2.d.

Het bestemmingsplan regelt in hoofdzaak twee functies: wonen en een jachthaven met een werkplaats.

Op 14 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen fiets en scooter vastgesteld. Uit de nota volgt dat op fietsparkeren bij nieuwbouw van woningen het Bouwbesluit 2012 van toepassing is en niet de nota. Omdat het fietsparkeren bij woningen in het Bouwbesluit 2012 geregeld is, kan de gemeente dus geen afwijkende of extra normen opleggen. Voor andere functies dan wonen geldt de nota wel als beleidskader.

Voor de woningen betekent dit het volgende:

- voor de bewoners van het Werfgebouw (88 woningen) worden op de 2e, 3e, 4 en 5e etage in totaal 55 fietsparkeerplaatsen in gezamenlijke bergingen gerealiseerd;
- onder het Werfgebouw is een gezamenlijke fietsenstalling met 142 fietsparkeerplaatsen in hoog/laag rekken;
- met 1,5 fietsen per woning (alle woningen), zijn 132 fpp nodig;
- er zijn 65 fpp over voor bezoekers woningen en voor de overige functies op het kavel.

Voor de jachthaven betekent dit het volgende:

- uitgaande van een gemiddelde bezetting van drie personen per sloep en een maximaal gelijktijdig gebruik van 20 sloepen, zijn er maximaal 60 personen tegelijkertijd aanwezig;
- als de helft daarvan op de fiets komt, dan is de fietsparkeerbehoefte 30 fpp;
- als de fietsparkeerbehoefte van de bezoekers woningen en de gebruikers van de sloepen bij elkaar wordt opgeteld, dan is die 53 fpp. Er zijn 65 fpp beschikbaar, dus er is voldoende capaciteit;
- daarbij moet worden bedacht dat er dubbelgebruik mogelijk is: de bezoekers woningen zijn doorgaans in de avonden aanwezig, terwijl de gebruikers van de sloepen veelal overdag en dan vooral in de weekenden aanwezig zijn, maar alleen bij mooi weer;
- behoudens incidentele piekmomenten (bijvoorbeeld uitzonderlijk mooi weer, alle sloepen tegelijkertijd in gebruik) is er ruim voldoende fietsparkeercapaciteit aanwezig is.

Voor de werkplaats betekent dit het volgende:

- voor de werkplaats + bedrijfswoning zijn 2 plaatsen in de interne berging;

- voor de bezoekers van de werkplaats zijn 2 plaatsen nodig, daarvoor is voldoende capaciteit onder het werfgebouw.

Voor scooterparkeren gelden geen harde normen. Hetgeen in de nota staat vermeld, dient als richtlijn:

- Er zijn 22 scooterparkeerplaatsen voorzien. Dat is ruim gedimensioneerd, maar geeft ook de mogelijkheid om grote (bak)fietsen, motorfietsen en op piekmomenten een surplus aan gewone fietsen op eigen terrein te stallen.

Conclusie

De bindende beleidsregels in de Nota gelden voor niet-woonfuncties. Voor de woonfunctie geldt het Bouwbesluit. Er zijn richtlijnen voor het parkeren van scooters bij woningen en niet-woonfuncties, voor fietsparkeervoorzieningen bij woningen en voor de toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen voor fiets en scooter. De richtlijnen zijn niet bindend. Er wordt niet afgeweken van de bindende beleidsregels. Het fiets- en scooterparkeren bij de woonfunctie is overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Uit het geactualiseerde advies van het Team Parkeerbeleid V&OR blijkt dat er ruim voldoende fiets- en scooterparkeercapaciteit aanwezig is.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het door adressanten aangehaalde artikel 4:48 Awb niet het artikel is over het handelen overeenkomstig de beleidsregels. Waarschijnlijk betreft het een verschrijving en bedoelen adressanten artikel 4:84 Awb: het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Er is hier geen sprake van strijdigheid met artikel 4:84 Awb.

2.2.e.

Het plan leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van adressanten. Waarbij de nadruk ligt op belemmering van een vrij uitzicht.

Beantwoording 2.2.e.

De woningen van adressanten staan in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie met een vrij uitzicht niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

Gelet op de oriëntatie van de woningen van adressanten en de ligging van deze woningen ten opzichte van het plangebied is er bovendien geen sprake van verlies van uitzicht vanuit de woningen. Het plan heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van adressanten.

2.2.f.

Tot slot hebben adressanten kort samengevat een vijftal opmerkingen geplaatst aangaande de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, het ten onrechte niet uitsluiten van kleinschalige studio's van bestemming omdat de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang komt, vrees voor overlast en vrees voor toestroom verkeer.

Beantwoording 2.2.f.

Omdat de opmerkingen veelal een herhaling inhouden van de reeds geuite bezwaren zal hier worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording onder 2.2 a tot en met 2.2.e. Wat betreft het planologisch niet uitsluiten van kleinschalige studio's voor studenten en vrees voor de gevolgen voor de leefbaarheid en overlast, wordt nog het volgende opgemerkt.

Het plangebied maakt deel uit van een gemengd woon-werkgebied en de herontwikkeling leidt tot de toevoeging van nieuwe zelfstandige woonruimtes in het plangebied. De beleidslijn ten aanzien van wonen zoals ingezet bij andere bestemmingsplannen in de binnenstad wordt voortgezet. Ook de door adressanten genoemde "kleinschalige studio's voor studenten" maken onderdeel uit van een gemengd woon-werkgebied, zeker in het geval van Amsterdam (waar sprake is van een tweetal universiteiten). Het uitsluiten ervan is, los van mogelijke andere bezwaren, ruimtelijk-planologisch onwenselijk. De woningen zijn ook geschikt voor verhuur aan jongeren en starters mits de huurovereenkomsten van tijdelijke aard zijn.

Het is zowel aan de gemeente als de initiatiefnemers gelegen dat de omwonenden een goed woon- en leefklimaat behouden. Bovendien is dit niet het eerste project van de initiatiefnemers. Op meerdere plaatsen in de stad (Linnaeusstraat 35F, Rijtuigenhof 97, Marcantilaan 7) zijn soortgelijke woningen gerealiseerd die niet tot noemenswaardige overlast hebben geleid. De vrees voor geluidsoverlast van de toekomstige bewoners van het bouwplan betreft daarnaast een onzekere toekomstige gebeurtenis, het is een kwestie van handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kan komen.

Tot slot nog een opmerking over de vrees voor toestromend verkeer. De herontwikkeling leidt tot een theoretische toename van het aantal verkeersbewegingen per dag, namelijk 151 tot 221 ritten. Deze toename heeft over de hele dag gezien nauwelijks tot geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de Kadijkenbuurt. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat de capaciteit van het omliggende wegennet zodanig is dat een toename van 151 tot 221 ritten per dag prima kan worden opgevangen op het wegennet. Bovendien is de verwachting dat het daadwerkelijke aantal autobewegingen per etmaal beduidend lager zal zijn. In het centrum van Amsterdam is het autogebruik namelijk lager dan in andere binnensteden in Nederland.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Adressant 5

De zienswijze is eerst pro forma op 4 augustus 2021 ingediend en ontvangen op 5 augustus 2021, door . De aanvullende zienswijzen zijn vervolgens verstuurd op 18, 22, 23 augustus en 16, 18, 19, 20 en 22 september 2021.

Pro forma zienswijze van 4 augustus 2021

2.3.a.

Adressant verwijst naar de inhoud van haar eerder ingediende raadsadressen, inspraak bij raadscommissies RO en WB en alle eerdere correspondentie die ze heeft gevoerd met de gemeenteraad, het college van B&W en de ODNZKG (Omgevingsdienst Noorzeekanaal gebied) over de aanvraag omgevingsvergunning (kenmerk OLO-3387303) voor het hoogbouw woningproject op het werfterrein aan Hoogte Kadijk 145B. Deze aanvraag is ingediend door projectontwikkelaars Hoogte Kadijk CV (h.o.d.n. BLVG) en Boot Service Amsterdam (BSA).

Beantwoording 2.3.a.

Adressant verwijst naar de ingediende raadsadressen sinds 2018, herhaalde inspraak bij de raadscommissies RO en WB en alle correspondentie, die adressant heeft gevoerd met de, gemeenteraad en het College van B&W alsook de ODNZKG in de onderhavige kwestie. Een dergelijke verwijzing is in beginsel toegestaan maar het is niet geheel duidelijk welke overige bezwaargronden adressant met de verwijzing heeft bedoeld aan te voeren. De raadsadressen zijn immers beantwoord alsook de vragen die via diverse correspondentie zijn gesteld. Adressant heeft niet aangegeven of/en waarom de reacties onjuist zijn.

De onderwerpen uit de zienswijzen (ingediend in de periode van 4 augustus 2021 tot en met 22 september 2021) komen op hoofdlijnen overeen met de onderwerpen die eerder door adressant in de raadsadressen, overige correspondentie en inspraak aan de orde zijn gesteld. De eerder ingediende raadsadressen zijn beantwoord zoals destijds door de raad aangegeven. Ook de overige vragen zijn op moment van indiening, van een antwoord voorzien. In voorliggende nota van beantwoording wordt daarom ingegaan op de onderwerpen die in de zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B naar voren zijn gebracht.

Aangezien adressant de zienswijze na de indiening van de pro forma herhaaldelijk heeft aangevuld, zullen hieronder de aanvullende gronden van bezwaar worden besproken.

Aanvullende zienswijze d.d. 18 augustus 2021

2.3.b.

Behoud beschermd stadsgezicht

In het kader van het beschermd stadsgezicht geeft adressant het volgende aan: "Primaire grond voor mijn grote bezwaar tegen het ontwerp-Bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, waarop het College van B&W zich door de Stadsdeelcommissie Centrum liet adviseren en waartoe het alle bovengenoemde ontwerp-besluiten door het Dagelijks Bestuur van

Stadsdeel Centrum in de agenda van de Stadsdeelcommissie Centrum van 05 januari 2021 en 19 januari 2021 liet publiceren, is de noodzaak en plicht van u, de gemeenteraad, om de Binnenstad binnen de Singelgracht als door het Rijk sinds 1998 ingesteld rijksbeschermd stadsgezicht te behouden en te behoeden via daartoe opgestelde bepalingen in bestemmingsplannen.”

Adressant voegt toe dat deze werf binnen het beschermd stadsgezicht ligt. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenteraden via bestemmingsplannen stadsgezichten te beschermen. Deze wettelijke bepaling behoudt rechtskracht via de Wet op het Cultureel Erfgoed, in de paragraaf, die overgangsrecht vastlegt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het vigerende Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad, vastgesteld door de Stadsdeelraad Centrum in 2010, voldoet -naar oordeel van adressant- aan deze bestuurlijke plicht door woningbouw op het werfterrein aan de Hoogte Kadijk 145B, met bestemming *industrie*, te verbieden. Dit bestemmingsplan is, ondanks het verloop van 10 jaar sindsdien, nog niet door de gemeenteraad van Amsterdam herzien. Adressant heeft vernomen van de behandelend ambtenaar van Ruimte & Duurzaamheid dat het gemeentebestuur wacht met het indienen van een omgevingsplan tot de Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting per 01 januari 2022. Dan nemen omgevingsplannen de plaats in van bestemmingsplannen.

Adressant redeneert daarbij als volgt: “Al geldt het overgangsrecht, vastgesteld in de Wet op het Cultureel Erfgoed totdat de Omgevingswet in werking treedt, blijft het onverkort uw plicht als gemeenteraad om de Binnenstad binnen de Singelgracht als rijksbeschermd stadsgezicht te behoeden. Dit sluit de Kadijken in en strekt zich uit tot aan, inclusief, de monumentale panden aan de Katttenburgergracht, Wittenburgergracht en Oostenburgergracht, de Eilandenboulevard, in het bijzonder de Oosterkerk.”

Beantwoording 2.3.b.

Beschermd stadsgezicht

Allereerst wordt opgemerkt dat adressant de verwijzing naar een artikel in de aangehaalde Wet op het Cultureel Erfgoed, (overgangsrecht) open heeft gelaten. Vermoedelijk bedoelt adressant de sinds 1 juli 2016 geldende Erfgoedwet en het daarin opgenomen overgangsrecht (hoofdstuk 9). Deze Erfgoedwet bundelde 6 indertijd bestaande wetten (waaronder de Monumentenwet 1988) en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed in Nederland. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. De regelgeving rond beschermde stads- en dorpsgezichten wordt opgenomen in de toekomstige Omgevingswet; tot die tijd blijft deze geregeld in de Erfgoedwet.

In januari 1999 is de binnenstad van Amsterdam aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat onder meer in zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en hiermee is het beschermd stadsgezicht, anders dan door adressant gesteld, afdoende gewaarborgd en conform de van toepassing zijnde

regelgeving. Hierbij wordt verwezen naar regel 8: “Waarde – Cultuurhistorie”, van het voorliggend bestemmingsplan.

Industrie

De locatie Hoogte Kadijk 145B waarop de scheepswerf Koning William tot 2017 was gevestigd, heeft in het vigerend bestemmingsplan “Oostelijke binnenstad” een gebiedsaanduiding “Geluidzone-industrie” en maakt deel uit van het industriegebied 'Kadijken Oost'. De beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B past, zoals adressant terecht stelt, niet in het geldende bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren is juist een planologische procedure noodzakelijk. Omdat de voormalige scheepswerf onderdeel uitmaakte van een industrieterrein is daarbij gekozen voor een bestemmingsplanprocedure waarbij, zoals reeds gesteld, de cultuurhistorische waarden / beschermd stadsgezicht in het voorliggend bestemmingsplan middels planregels afdoende zijn gewaarborgd. Door middel van een bestemmingsplanprocedure kan het planologisch toegestane gebruik als industrieterrein ter plaatse van het plangebied worden opgeheven.

2.3.c.

Behoud open zichtlijnen op Oosterkerk, brug Hoogte Kadijk met sluis, Museumwerf 't Kromhout

Adressant beschrijft: “Vanaf de hoge groene metalen ophaalbrug in de Hoogte Kadijk over de Entrepotdoksluis bestaan nu open zichtlijnen, die een mooi vrij uitzicht bieden op de Oosterkerk en vele andere rijksmonumenten, die aan de overzijde van de Nieuwevaart liggen, aan weerszijden van de pittoreske Oesjesduikersluis. Deze ophaalbrug in de Hoogte Kadijk is — met de Entrepotdoksluis eronder — een rijksmonument, als zodanig ingeschreven in het rijksmonumentenregister onder nummer”

Ook de Oosterkerk is een rijksmonument, evenals Museumwerf 't Kromhout (Hoogte Kadijk 147). Het gaat hier enerzijds om een museum, Museumwerf 't Kromhout met gesloten overkapte hallen en om werf 't Kromhout met open overkapte hallen (niet afgesloten door zijwanden) en een werkloods. Vele statige oude woonhuizen en andere gebouwen aan de Eilandenboulevard zijn rijksmonument.

Adressant voegt toe: “Al deze rijksmonumenten vormen als geheel, met de open zichtlijnen over het water, waar de Nieuwevaart en de Entrepotdoksluis elkaar kruisen, ook vanaf de Armand Sunierburg (brug nr. 327), de lage draaibrug over de Entrepotdoksluis langs het Entrepotdok goed te zien, tezamen een uniek ensemble, een karakteristiek en uniek stedelijk landschap, dat nog een nautisch karakter ademt. Het weerspiegelt de geschiedenis van scheepvaart en werven op de Kadijken en de Oostelijke Eilanden in Amsterdam.

In de stedenbouwkundige, archeologische en cultuurhistorische waardering van de werf aan Hoogte Kadijk 145B, opgesteld door R&D, leest adressant: “*in de, deze werf omringende omgeving, zien gebouwen van arbeid en religie elkaar hier aan.*”

Beantwoording 2.3.c.

Adressant stelt kort samengevat dat het plan de bestaande historische zichtlijn naar de Oosterkerk ontnemt en het samenspel van monumenten in de directe omgeving aantast.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder **2.2.b.** onder het kopje "Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn".

2.3.d.

Pakhuis Vriesseveem (Sibilla, bouwjaar 1902) verdient een gemeentelijke monumentenstatus
Adressant is van mening dat *Pakhuis Vriesseveem* (voorheen Sibilla, gebouwd in 1902) eveneens van monumentale waarde is en een gemeentelijke monumentale status verdient. Adressant legt uit dat de buitengevel van dit pand nu bepalend is voor het aanzicht van de werf aan Hoogte Kadijk 145B over water van de Nieuwevaart en vanaf de brug. "Komt op de werfhelling een 'werfgebouw' van 20 meter hoog vanaf de Hoogte Kadijk gezien (22 m. vanaf het water gezien, de dijk is immers hoger gelegen, is het peilniveau voor de bouwtekeningen), dan valt het zicht op de monumentale zijgevel van Pakhuis Vriesseveem, zichtbepalend, geheel weg."

Beantwoording 2.3.d.

Het pakhuis Vriesseveem (Hoogte Kadijk 143) is noch een rijks- noch een gemeentelijk monument. Het is eveneens geen stadsgezicht bepalende pand en heeft daardoor ook geen specifieke bouwaanduiding (orde 1, -orde 2 of -orde 3). Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat het pakhuis als monument wordt aangewezen. De door adressant verlangde monumentenstatus en bescherming kan niet met dit bestemmingsplan worden bewerkstelligd omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de herontwikkeling van de locatie Hoogte Kadijk 145B.

2.3.e.

Ontwerp-Bestemmingsplan 145B doorbreekt bescherming Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B geeft adressant aan dat het College van B&W specifiek voor dit perceel grond het bestemmingsplan heeft opgesteld om woningbouw — hoogbouw — vergunbaar te maken op dit werfterrein. Daarbij is adressant van mening dat wanneer het College van B&W dit ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B in een voordracht ter vaststelling aan de raad voorlegt, B&W daarmee de raad uitnodigt de bescherming van het beschermd stadsgezicht, die vigerend Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad nu biedt, op te heffen. (Hoogbouw van 20 m. en 10 m. hoog op 76% van het werfoppervlak doorbreekt deze zichtlijnen radicaal en onomkeerbaar).

Deze voordracht –zo voegt adressant toe– zal naar verwachting binnen 8 weken na 18 augustus 2021, de sluiting van de termijn voor het indienen van zienswijzen plaatsvinden,

zodra het College van B&W zijn antwoord op alle ingediende zienswijzen in de bestuurlijke motivering voor dit bestemmingsplan heeft verwerkt.

Adressant zegt tevens dat dit ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B er ook toe dient om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen (aanvraag d.d. 27 december 2017, OLO-nummer 3387303) aan projectontwikkelaars BLVG/Hubstudios en Boot Service Amsterdam, samen met andere investeerders (zoals QSolid BV) die verenigd zijn in de commanditaire vennootschap Hoogte Kadijk C.V. (*KvK nr. 70428883, gevestigd aan Koningslaan 52 te Amsterdam, het adres van BLVG*) Een C.V. die tot statutair doel heeft het zo veel mogelijk winst maken met dit werfterrein, als investeringsobject. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) behandelt deze aanvraag in mandaat namens het College van B&W van Amsterdam en zal uiteindelijk namens B&W op de aanvraag beslissen.

Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad staat het bouwen van bouwwerken slechts toe tot een maximale hoogte van 4 meter en tot maximaal 50% van de oppervlakte van deze werf (voorheen bekend kadastraal perceel o 4589, nu — na door de wethouder RO in 2018 vergunde verticale splitsing — kadastrale percelen o 5202 en o 5203).

Adressant geeft aan dat het College van B&W de raad nu verzoekt met dit ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, bebouwing toe te staan tot 76% van het grondoppervlak en tot een hoogte van 20 meter, werfgebouw en 10 meter, appartementencomplex.

Beantwoording 2.3.e.

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan (in dit geval de het bestemmingsplan “Oostelijke binnenstad”) geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Zo ook in het geval van Hoogte Kadijk 145B: de overlast gevende scheepswerf van milieucategorie V wordt vervangen door een gemengd woonwerkmilieu: woningen, een jachthaven met servicecenter en een werkplaats.

Adressant stelt dat het college met het plan de raad uitnodigt de bescherming van het beschermd stadsgezicht, die vigerend Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad nu biedt, op te heffen (hoogbouw van 20 m. en 10 m. hoog op 76% van het werfoppervlak doorbreekt deze zichtlijnen radicaal en onomkeerbaar).

Opgemerkt moet worden dat in zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en hiermee is het beschermd stadsgezicht afdoende gewaarborgd (artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie). Er is geen sprake van een door adressant gesuggereerde opheffing van het beschermd stadsgezicht ten opzichte van de locatie Hoogte Kadijk 145B. Ook moet worden opgemerkt dat de stelling van adressant dat er 76% van de locatie bebouwd zal worden, onjuist is. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied geldt geen maximum bebouwingspercentage en wordt na realisatie 64,5%. Er is ten opzichte van het nog geldend bestemmingsplan een toename van 14,5%.

Wederom wordt opgemerkt dat de beoogde nieuwbouw conform het gemeentelijk hoogbouwbeleid niet leidt tot een HER-plicht. Zie ook de beantwoording onder **2.2.b**, onder het kopje 'Structuurvisie, hoogbouwbeleid en Unesco werelderfgoed'.

2.3.f.

Ontwerp Eerste Herziening Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad (Hoogte Kadijk 147) vervallen?

Adressant merkt het volgende op: "Museum en werf hebben nu gezamenlijk de bestemming 'gemengd'. Bij de ontwerpbesluiten, die het College van B&W en het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum — benoemde ambtenaren handelend in mandaat namens B&W— op 05 januari 2021 en 19 januari 2021 in de agenda van de Stadsdeelcommissie Centrum publiceerden, was ook sprake van een Ontwerp Eerste Herziening Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad, dat alleen op werf 't Kromhout aan Hoogte Kadijk 147 betrekking had. Daarin werd gesteld, dat dit perceel grond aan Hoogte Kadijk 147 "abusievelijk" op de kaart behorend bij Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad met de bestemming "gemengd" was ingetekend en dat dit veranderd zou moeten worden in de bestemming "industrie".

Adressant merkt daarbij op dat de hallen van Museumwerf 't Kromhout echter een culturele functie hebben, als museum, incidenteel ook voor muziekconcerten en bovendien als stemlokaal bij gemeentelijke, landelijke en andere verkiezingen worden gebruikt. Werf 't Kromhout kreeg in 1997 een omgevingsvergunning voor het bewerken van houten schepen. Het is adressant nu onduidelijk in hoeverre de huidige eigenaar zijn bedrijfsvoering op deze werf wil voortzetten. Inkrimpen of uitbreiden? Samenwerken met BSA? Daarover geven de tot nu toe geopenbaarde stukken geen uitsluitsel. Adressant geeft aan dat op de door haar ingediende WOB-verzoeken is geantwoord, dat er geen nieuwe aanvraag voorligt tot uitbreiding of wijziging van de bedrijfsvoering op Werf 't Kromhout.

Ontwerp Eerste Herziening Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad komt niet (meer) voor in de stukken, zoals deze bij besluit d.d. 08 juni 2021 van het College van B&W tot terinzagelegging van Ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B met de twee daarmee gecoördineerde ontwerpbesluiten door B&W inzake de MER en tot vergunning van hogere maximale geluidswaarden als belasting op de buitengevels van de nieuw te bouwen woningen, in het bijzonder de Hubstudios was opgenomen.

Dit besluit van 08 juni 2021 is openbaar gemaakt eerst in de Staatscourant nr. 31989 van 23 juni 2021 onder kennisgeving van terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten met recht tot indiening van zienswijzen van 24 juni tot en met 04 augustus 2021 en vervolgens door B&W gerectificeerd in het Gemeenteblad nr. 217071 van 07 juli 2021, waarbij de termijn van terinzagelegging en tot indiening van zienswijzen is verlegd van 08 juli tot en met 18 augustus 2021. Adressant vraagt naar aanleiding hiervan of B&W dit ontwerp Eerste Herziening Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad hebben ingetrokken dat het later in een andere vorm terugkeert?"

Beantwoording 2.3.f.

De 1e Partiele herziening van het moederplan die in voorbereiding was maakt geen deel uit van het onderhavige coördinatiebesluit en deze herziening is nimmer ter inzage gelegd. De voorgenomen 1e herziening van het bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad" zal bij de eerstvolgende actualisatie van het omgevingsplan worden opgepakt. Dit is in een eerder stadium herhaaldelijk aan adressant medegedeeld. De herziening die in voorbereiding was, is niet nodig om de beoogde transformatie van het plangebied te realiseren.

In het geldende bestemmingsplan is rekening gehouden met het in het plangebied gelegen industrieterrein 'Kadijken Oost', welke indertijd bestond uit de scheepswerf Koning William (Hoogte Kadijk 145B), scheepswerf 't- Kromhout (Hoogte Kadijk 147), het onderstation van Liander en de voormalige elektriciteitscentrale van NUON (Hoogte Kadijk tegenover 147 t/m 189). Aangezien het industrieterrein 'Kadijken Oost' in de praktijk alleen nog uit scheepswerf 't Kromhout bestaat, zal een herziening voor het aanwijzen van het gezonde industrieterrein alleen betrekking hebben op de gronden ter plaatse van deze scheepswerf.

Adressant vraagt zich nog af in hoeverre de huidige eigenaar van scheepswerf 't Kromhout zijn bedrijfsvoering op deze werf wil voortzetten. Inkrimpen of uitbreiden? Samenwerken met BSA? Daarover geven de, aldus adressant, tot nu toe geopenbaarde stukken geen uitsluitel. Op de vragen van adressant kan simpelweg geen antwoord worden gegeven nu scheepswerf 't Kromhout en de eigenaar geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B". Daarnaast beperkt het voorliggende plan de scheepswerf 't Kromhout niet in de bedrijfsvoering.

2.3.g.

Recht op indiening nadere gronden gedurende 2 weken na afloop van termijn van terinzagelegging

Kort samengevat stelt adressant met verwijzing naar de regelgeving en de jurisprudentie het recht te hebben de zienswijze ook buiten de terinzageleggingstermijn nader aan te vullen. Adressant behoudt zich het recht voor om nog tot 1 september 2021 de zienswijze nader aan te vullen.

Beantwoording 2.3.g.

Het recht van adressant om de zienswijze nader aan te vullen staat niet ter discussie. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 19 april 2021: ECLI:NL:RVS:2021:807) kan hierop een uitzondering worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming.

De terinzagelegging is door de rectificatie niet 6 maar 8 weken geweest, tot en met 18 augustus 2021. Adressant heeft inmiddels op 18, 22, 23 augustus en 16, 18, 19, 20 en 22 september 2021 aanvullende zienswijzen verstuurd. Al deze zienswijzen zijn in behandeling genomen en in deze Nota beantwoord. Adressant is niet in haar belangen geschaad en is ruimschoots in gelegenheid

gesteld om zienswijzen aan te leveren en kan op een later tijdstip haar bezwaren ook mondeling in de raadscommissie toelichten.

Overigens is adressant ook persoonlijk via e-mail op de hoogte gehouden van de procedure en is ruim tevoren op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Daarnaast heeft adressant via de Wob procedure, ruim voor de terinzagelegging, een groot aantal stukken mogen ontvangen die nadien deel zijn gaan uitmaken van de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten.

2.3.h.

Kort samengevat stelt adressant dat zij de ontwerp-omgevingsvergunning niet bij de ter inzage gelegde stukken op het stadhuis heeft aangetroffen. Deze is evenmin ter inzage gelegd bij de ODNZKG. Zowel de bekendmaking in de Staatscourant als de rectificatie daarvan in het Gemeenteblad stellen, dat de ontwerp-omgevingsvergunning bij de overige stukken van het coördinatiebesluit ter inzage ligt. Hierdoor zijn veel mensen, die tegen de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze willen indienen zwaar gedupeerd, omdat zij deze nergens kunnen inzien, niet kunnen vinden.

Beantwoording 2.3.h.

Hoewel de beantwoording van de vraag over de niet fysiek ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsvergunning thuis hoort bij de beantwoording zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning, willen wij in het kader van het coördinatiebesluit graag hieromtrent een nadere toelichting geven.

Adressant heeft op de laatste dag van de terinzagelegging (18 augustus 2021) geconstateerd dat op het Stadhuis de ontwerp-omgevingsvergunning zich niet tussen de fysiek terinzage gelegde stukken bevindt. Dezelfde ontwerp-omgevingsvergunning heeft adressant wel op verschillende plaatsen digitaal kunnen inzien: ruimtelijkeplannen.nl en de website van ODNZKG. Daarnaast is adressant als gevolg van haar Wob verzoek nog voor de terinzagelegging in het bezit gesteld van de tot de omgevingsvergunning behorende stukken.

Adressant erkent dat zij de ontwerp-omgevingsvergunning digitaal heeft ingezien. Aan adressant is de vraag gesteld of zij tijdens haar bezoek aan de balie heeft gevraagd om een afschrift van de ontwerp-omgevingsvergunning. Het is immers gebruikelijk dat bij het ontbreken van een fysiek stuk een afschrift op verzoek wordt afgegeven. Adressant heeft de vraag, of zij om een fysiek exemplaar heeft verzocht, nimmer beantwoord. Wel is op eigen initiatief van de gemeente en ODNZKG een afschrift van de omgevingsvergunning met bijlagen, per e-mail (24 augustus 2021) en per post (25 augustus 2021) aan adressant verstuurd.

Heeft het ontbreken van een fysiek stuk bij de terinzagelegging juridische gevolgen? Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het ontbreken van een fysieke terinzagelegging geen probleem hoeft te zijn als de stukken maar ook digitaal ingezien kunnen worden en op verzoek ook fysiek geleverd kunnen worden (ECLI:NL:RVS:2017:2225, ECLI:NL:RVS:2019:2612). En dat is juist hier het geval geweest: de

stukken waren digitaal in te zien en ze zijn ook fysiek geleverd. Adressant is niet in haar belangen geschaad.

2.3.i.

Voorgeschiedenis:

Adressant zegt nogmaals te verwijzen naar de inhoud van haar raadsadressen sinds 2018, de herhaalde inspraak bij raadscommissies RO en WB en alle correspondentie, die adressant heeft gevoerd met de gemeenteraad en het College van B&W alsook de ODNZKG over deze aanvraag, (kenmerk OLO-3387303), voor een omgevingsvergunning aangevraagd door projectontwikkelaars BLVG/ Hubstudios en Boot Service Amsterdam (BSA), verenigd in Hoogte Kadijk CV voor hun hoogbouw woningproject op het werfterrein aan Hoogte Kadijk 145B. Adressant verzoekt de raad de inhoud daarvan als ingevoegd te beschouwen.

Beantwoording 2.3.i.

Zie beantwoording *Pro forma zienswijze van 4 augustus 2021* onder **2.3.a.**

Aanvullende zienswijze via e-mail van 18 augustus 2021

2.3.j.

Adressant is van mening dat met het veranderen van de bestemming 'industrie' in de bestemming 'gemengd' het College van B&W niet de wettelijke plicht ontloopt, die op de gemeenteraad van Amsterdam rust om de binnenstad binnen de Singelgracht van Amsterdam als rijksbeschermd stadsgezicht te bewaren en te behoeden tegen aantasting via daartoe strekkende beschermende bepalingen in bestemmingsplannen. Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad bepaalt daartoe dan ook, dat deze werf niet mag worden bebouwd met gebouwen hoger dan 4 meter en de oppervlakte van dit perceel grond aan Hoogte Kadijk 145B (voorheen kadastraal bekend als O 4589, sinds 2018 verticaal gesplitst in O 5202 (BSA) en O 5203 (BLVG) in zijn totaliteit niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd (met bedrijfsgebouwen).

Adressant voegt toe dat de Minister van VROM en de Staatssecretaris van OCW in 1998 stelden, dat de vroegere Bestemmingsplannen Kadijken-Oost en Bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145 destijds konden worden opgevat als bestemmingsplannen, die aan deze wettelijke plicht uit de Monumentenwet 1988 voldeden, waar deze bestemmingsplannen een maximale hoogte van 3 meter voor bebouwing tot maximaal 50% van het perceel grond op Hoogte Kadijk 145B vastlegden. Deze bepaling in de Monumentenwet behoudt rechtskracht onder het overgangsrecht in de Wet op het Cultureel Erfgoed, totdat de Omgevingswet in werking treedt.

"Het College van B&W mag de gemeenteraad daarom niet bij voordracht van dit ontwerp-bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B ertoe brengen inbreuk te maken op de

beschermende bepalingen in Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad”, aldus adressant.

Beantwoording 2.3.j.

Zoals reeds opgemerkt onder **2.3.b.** zijn in verband met de ligging binnen beschermd stadsgezicht, anders dan door adressant betoogt, door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' beschermende regels opgenomen (artikel 8 van de planregels). Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en hiermee is het behoud en de bescherming van het beschermd stadsgezicht, anders dan door adressant gesteld, afdoende gewaarborgd.

Het plangebied maakt deel uit van een gemengd woonwerkgebied. De initiatiefnemers beogen om de gronden van de voormalige scheepswerf te transformeren naar een gemengd woonwerkgebied (93 woningen en een jachthaven met bijbehorend servicecenter/werkplaats). De herontwikkeling van het plangebied draagt op die manier bij aan de doelstelling om de bestaande stad optimaal en intensiever te gebruiken. Bovendien wordt een bedrijfsfunctie in de vorm van een scheepswerf opgeheven die in de binnenstad niet meer als passend wordt ervaren. De werf was al tientallen jaren onderwerp van klachten uit de buurt en handavingsprocedures bij verschillende (gemeentelijke en milieu-) instanties.

De Amsterdamse binnenstad heeft, anders dan door adressant betoogt, een verhouding van wonen en werken van ongeveer 1:1 met een kleine nadruk op werken. Dit is een bewezen, werkende mix die leidt tot stedelijkheid en levendigheid. De verhouding wonen/werken wordt in het plangebied als streven gehanteerd door de toevoeging van woningen en de realisatie van een jachthaven met maximaal 30 ligplaatsen voor elektrische boten en sloepen en een servicecenter/werkplaats. Door deze mix aan functies wordt het gemengde karakter van de Kadijkenbuurt op perceelsniveau versterkt.

De door adressant gewenste maximale hoogte van 3 meter (het vigerend bestemmingsplan staat overigens 4 meter toe) voor bebouwing tot maximaal 50% van het perceel grond op Hoogte Kadijk 145B, kan gezien de herontwikkeling, niet worden opgevolgd. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan (in dit geval de het bestemmingsplan “Oostelijke binnenstad”) geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Daarnaast is het door adressante voorgestelde alternatief geen redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatief omdat daarmee niet kan worden beantwoord aan de doelstelling van de initiatiefnemer en ook niet aan de doelstelling van de gemeente om de woningnood te verminderen.

2.3.k.

“Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AB RvS d.d. 13 augustus 2008, nr. 200706451/1), die inmiddels tot bestuurlijke richtlijn is geworden, mag een pro forma nog ongemotiveerd ingediende zienswijze, 'bedenkingen' binnen 2 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het

besluit, waartegen deze zienswijze is gericht, worden aangevuld met (nadere) gronden.

Op deze rechtspraak beroept adressant zich.

Het College van B&W heeft op 07 juli 2021 een besluit genomen tot rectificatie van haar eerder in de Staatscourant d.d. 23 juni 2021 openbaar gemaakte coördinatiebesluit inzake Hoogte Kadijk 145B en deze rectificatie gepubliceerd in het Gemeenteblad d.d. 07 juli 2021. Daarmee hebben B&W de termijn van terinzagelegging en tot indiening van zienswijze van 24 juni t/m 04 augustus verschoven naar 08 juli tot en met 18 augustus 2021. De termijn voor indiening van zienswijzen eindigt dus pas woensdag 18 augustus 2021.

Adressant stelt: "Op grond hiervan behoud ik mij het recht voor om tot 14 dagen na dato, dus tot en met 01 september 2021 nader gronden voor mijn zienswijzen in te dienen.

Deze extra tijd heb ik hard nodig, omdat het ondoenlijk voor mij is eerder volledige argumentatie op alle punten naar voren te brengen. Ondanks, dat B&W de weg van gecoördineerde besluitvorming volgens afdeling 3.6 Wro kozen, moeten burgers met bedenkingen vier verschillende zienswijzen indienen bij drie verschillende bestuursorganen, de gemeenteraad, B&W en de ODNZKG, die in mandaat namens B&W van Amsterdam bestuurlijk handelt.

Zwaarwegende persoonlijke omstandigheden maken dit voor mij erg belastend."

Beantwoording 2.3.k.

Zie voor de beantwoording van 2.3.k. de beantwoording zoals opgenomen onder 2.3.g.

2.3.l.

Adressant merkt op dat vandaag (18 augustus 2021) bij het Stadsloket Centrum in het Stadhuis, Amstel 1 te Amsterdam de ontwerp-omgevingsvergunning (OLO 3387303) niet ter inzage lag. Uitsluitend het ontwerp-bestemmingsplan met toelichting en nadere stukken, waaronder inzake de MER en vergunning van hogere geluidswaarden, waaronder de diverse onderzoeksrapporten, die bij het bestemmingsplan horen, lagen ter inzage. De publicatie door B&W in de Staatscourant d.d. 23 juni 2021 en bekendmaking in het Gemeenteblad d.d. 07 juli 2021 van de rectificatie stellen echter, dat de ontwerp-omgevingsvergunning op het Stadhuis, Amstel 1 ter inzage ligt. Deze openbaarmakingen door B&W vermelden geen digitale weblink of papieren versie, die ter inzage zou liggen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

De digitale formulieren op de website van de ODNZKG en de directe weblinks, die B&W in hun publicaties vermelden, zien enkel op indiening van zienswijzen, niet op inzage in de voorliggende stukken. Adressant vraagt wat hier - opnieuw - mis gaat en voegt toe dat dit een forse belemmering betekent voor burgers om kennis van de ontwerp-omgevingsvergunning te kunnen nemen.

Het lukt adressant niet om nu een volledige motivering van haar bedenkingen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B op te stellen, evenmin ten aanzien van het ontwerp-besluit inzake de MER en de hogere geluidswaarden en ook niet tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, OLO-nr. 3387303. Adressant verzoekt daarom tot en met 1 september 2021 de tijd te krijgen om bedenkingen op te stellen.

Beantwoording 2.3.l.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder **2.3.g** en **2.3.h**.

2.3.m.

Adressant geeft kort samengevat aan dat eeuwenlange activiteit van scheepswerven heeft geleid tot bodemvervuiling. Adressant stelt daarom dat de grond veel dieper behoort te worden afgegraven dan tot 0,9 of 1.7 m.

Beantwoording 2.3.m.

Uit meerdere onderzoeken:

- Aanvullend bodemonderzoek, Hoogte Kadijk 145b te Amsterdam (Grondslag BV, rapportnummer 24981, van 24 augustus 2018);
- Verkennend asbestonderzoek Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam (Grondslag BV, rapportnummer 24981, van 22 februari 2018);
- Verkennend bodemonderzoek Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam (Grondslag BV, rapportnummer 24981, van 27 juni 2016).

is gebleken dat de grond sterk is verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd. In de bovengrond werd zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Derhalve is het perceel niet zomaar geschikt voor woningbouw. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw dienen sanerende maatregelen te worden genomen. Gekozen is voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag voor bebouwing inclusief wonen zonder tuin. Het is daarom niet nodig om de grond dieper af te graven. Voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag is op 7 oktober 2021 door de initiatiefnemers bij ODNZKG een BUS-melding gedaan, categorie immobiel. BUS is een afkorting van Besluit uniforme saneringen. Op 25 oktober 2021 heeft ODNZKG de BUS-melding geaccordeerd. Deze stukken maken onderdeel uit van de gegevens behorende bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing en zullen eveneens worden opgenomen als bijlage bij de Toelichting op het bestemmingsplan.

2.3.n.

"Bij het veel dieper afgraven dan tot 0,9 of 1.7 m hoort -naar mening van adressant - ook een veel diepgravender archeologisch onderzoek. "Wordt er slechts tot 1.7 m. diep grond afgegraven tbv de betonnen poeren, gevoegd in de funderingsplaat, die de portalen, waarop het werfgebouw moet rusten, dragen en tot 0.9 meter onder het geplande appartementencomplex en wordt er dieper geheid, ook al is dit met schroefpalen, dan vernietigt dit archeologisch erfgoed, dat zich in die diepere ondergrond bevindt, die dan niet afgegraven wordt."

Beantwoording 2.3.n.

De wet (Wet op de archeologische monumentenzorg van 1 september 2007, artikel 38a (oud) Monumentenwet 1988 en het overgangsrecht van de Erfgoedwet) schrijft voor dat in elk bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De archeologische verwachtingswaarden zijn met de dubbelbestemming Waarde - archeologie in het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B verankerd.

Het Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam heeft in het kader van het geldende bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek (2009) uitgevoerd voor de oostelijke binnenstad. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt vanwege resten van bewoning en ambacht vanaf de 17de eeuw. Een archeologisch rapport is nodig indien er sprake is van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlak van minimaal 100 m² en die dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. Gelet op de omvang van de nieuwbouw (circa 390 m²) en de diepte van de graafwerkzaamheden (tot 1,7 onder maaiveld) is een archeologisch rapport noodzakelijk. De afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente (voorheen Bureau Monumenten & Archeologie) heeft daarom een archeologische waardestelling opgesteld aan de hand van een quick scan van het beoogde bouwplan (rapportnummer QS18-068, d.d. 17 april 2018, zie bijlage 8 bij de Toelichting). Daaruit blijkt dat het project niet is uitgezonderd van archeologisch veldonderzoek. Het verplichte veldonderzoek wordt geïntegreerd in de civieltechnische uitvoering, in de vorm van een archeologische begeleiding. Daarvoor dient als eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Op basis van dit PvE, dat voorafgaande aan de bodemingreep beschikbaar dient te zijn, wordt een praktisch werkplan en kostenraming uitgewerkt. De afdeling Monumenten en Archeologie heeft het PvE in 2018 opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer (zie bijlage 9 bij de Toelichting). Door het PvE en de daaruit volgende stappen (werkplan en kostenraming) is het archeologisch belang in voldoende mate gewaarborgd. Adressant heeft geen argumenten of bewijzen aangedragen waaruit dit anders zou (moeten) zijn.

2.3.o.

Adressant geeft aan dat het akoestisch onderzoek van Cauberg uit april 2021 zich enkel richt op de te verwachte geluidsbelasting op de buitengevels van de geplande nieuwbouw op de Hoogte Kadijk 145B. Geluidsbelasting dat afkomstig is van de ernaast gelegen werf 't Kromhout, de 6 transformatoren in de openlucht achter de elektriciteitscentrale (Hoogte Kadijk 400) en verkeerslawaaï vanaf de Eilandenboulevard. Dat is naar mening van adressant onvoldoende.

Om de scheepswerf aan Hoogte Kadijk 145B, werf 't Kromhout en de elektriciteitscentrales op de Kadijken ligt sinds 1986 een geluidzone, waarbinnen ca. 100 woningen of meer gelegen zijn, aan Laagte Kadijk 63-125, Hoogte Kadijk 200-220, Hoogte Kadijk 143 en 147 en hoger, en aan de overzijde van de Nieuwevaart aan de Wittenburger- en Oostenburgergracht.

Het gaat er dan juist om -zo stelt adressant- dat ook en vooral akoestisch onderzoek wordt verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van alle woningen die in de

bestaande geluidzone liggen. Geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door komende activiteit van Boot Service Amsterdam (BSA), vooral als BSA in de buitenlucht gaat werken, tussen de portalen onder het werfgebouw met Hubstudios op de werfelling aan Hoogte Kadijk 145B. Daarbij gaat het ook om het te verwachten bouwlawaai, en lawaai van bouwverkeer. Dat ontbreekt geheel in de stukken ter onderbouwing van het coördinatiebesluit.

Beantwoording 2.3.o.

Het is juist dat het akoestisch onderzoek van 14 april 2021 enkel betrekking heeft op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en de vast te stellen hogere grenswaarden. Gelet op de Wet geluidhinder (Wgh) dient er in geval van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals wonen) binnen geluidszones als bedoeld in de Wghd er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bezien hoeveel de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige functies zal bedragen. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten waarvoor volgens de Wgh akoestisch onderzoek met betrekking tot de bestaande woningen nodig is. De werkplaats die in het geldende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft namelijk geen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wgh.

Alhoewel er in het kader van de Wgh dus geen akoestisch onderzoek nodig is kan het in het kader van goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn om na te gaan wat de akoestische gevolgen van nieuwe bedrijvigheid op de omgeving zullen zijn. Naar aanleiding van de zienswijze van meerdere adressanten heeft er op 16 september 2021 daarom een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Doel van dit aanvullende onderzoek is om in het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de geluidmissie als gevolg van de jachthaven en bijbehorende werkplaats in en om het plangebied ter plaatse van de bestaande woningen (ook de woning van adressant), in kaart te brengen. De conclusie van het aanvullend akoestisch onderzoek is dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten binnen de nieuwe inrichting:

- binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit past (zowel langtijdgemiddeld geluidniveau als piekgeluiden);
- binnen de normstelling van stap 2 (en 3) van de VNG-richtlijn past;
- er geen sprake is van indirecte geluidshinder.

Het aanvullend akoestisch onderzoek van 16 september 2021 wordt als bijlage aan de Toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden niet iets is dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste instrument. Het betreft een uitvoeringsaspect. Mocht deze bestemmingsplanprocedure leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op deze locatie dan is het de taak van de vergunninghouder en de bouwer om de overlast zoveel als mogelijk is te beperken.

In art. 8.3 Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver)bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Deze regels hebben betrekking op bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het bevoegde gezag beoordeelt of het aannemelijk is dat het geluid van bouw- en sloopactiviteiten voldoet aan de dagwaarden en/of blootstellingsduur uit Bouwbesluit 2012. Als de bouwactiviteiten zijn begonnen, kan het bevoegde gezag de naleving van de dagwaarden met blootstellingsduur controleren. Dit kan uiteraard tijdens het gehele of halverwege het bouwproces, of (onverhoopt) naar aanleiding van een klacht. Als blijkt dat de dagwaarden en, of voorwaarden niet worden nageleefd én de opdrachtgever/de aannemer geen adequate acties onderneemt om daar alsnog aan te voldoen, kan handhavend worden opgetreden. In de omgevingsvergunning zullen ten aanzien van "Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden" waaronder geluidshinder, voorschriften worden opgenomen.

2.3.p.

Adressant merkt op dat de omgevingsvergunning van Hoogte Kadijk 145B, de oude milieuvergunning van Scheepswerf Koning William evenmin in de stukken zit. "Al heeft B&W besloten om deze omgevingsvergunning voor dit bedrijf als 'zware lawaaimaker' in de zin van de Wet Geluidhinder, categorie 13.3 sub b, Bijlage I bij de WABO, in te trekken, omdat BSA deze activiteiten niet voort wil zetten, is deze oude oprichtingsvergunning uit 1997 nu toch nog relevant ter kennisname. Een opgave krachtens het Activiteitenbesluit van het werk, dat BSA van plan is te gaan verrichten op de werf, zit nu evenmin bij de stukken."

Beantwoording 2.3.p.

De oprichtingsvergunning uit 1997 en de daarmee samenhangende wijzigingsvergunningen uit 1999 en 2010 en de veranderingsvergunning uit 2000 aangaande de (bedrijfsvoering van de) scheepswerf Koning William maken inderdaad geen deel uit van de onderliggende stukken van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B. In juli 2018 is door ODNZKG geconstateerd dat de scheepswerf geen gebruik meer maakt van de vergunning en de activiteiten zijn beëindigd.

Adressant mist bij de stukken een opgave krachtens het Activiteitenbesluit van het werk, dat BSA van plan is te gaan verrichten op de werf. Het Activiteitenbesluit werkt echter niet rechtstreeks door in een bestemmingsplan. Wel moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt op meerdere plaatsen de werkplaats beschreven alsook de te toekomstige te verrichten werkzaamheden (o.a. par. 5.2.3., 6.10., 9.3.2.). In de akoestisch onderzoeken worden eveneens de werkzaamheden beschreven en de eventuele gevolgen ervan voor de omgeving. In de gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd-145B' is bepaald dat de jachthaven en de werkplaats uitsluitend zijn te gebruiken door vaartuigen met een lengte van maximaal 7 meter. Grotere vaartuigen zijn niet wenselijk omdat deze niet plaats zouden kunnen vinden in een gesloten werkplaats.

De toekomstige werkzaamheden leveren geen onevenredige aantasting van de woon- en leefklimaat. Dit blijkt onder meer uit het hiervoor reeds genoemd aanvullend akoestisch onderzoek.

2.3.q.

Adressant verzoekt kort samengevat tot slot om de inhoud van alle raadsadressen, inspraak bij raadscommissies en verder reeds gevoerde correspondentie als ingevoegd en ingelast te beschouwen in de door adressant ingediende zienswijzen.

Beantwoording 2.3.q.

Zie beantwoording Pro forma zienswijze van 4 augustus 2021 onder **2.3.a.**

Aanvullende zienswijze via e-mail d.d. 18 augustus 2021

2.3.r.

Adressant heeft bij e-mail van 18 augustus 2021 een StAB rapport van 3 augustus 2010 ingestuurd met de volgende toelichting:

"Ter aanvulling zendt adressant het StAB-rapport over Hoogte Kadijk 145B, dat de Stichting Advisering Bestuursrecht in 2010 opstelde ten behoeve van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat ziet op de gehele voorgeschiedenis van vergunningverlening aan Scheepswerf Koning William aan Hoogte Kadijk 145B. Daarin zitten de geluidsmetingen van Comprimo uit de 1980-er jaren, van DMGR uit 1993-1994 inzake vergunningverlening aan beide werven aan Hoogte Kadijk 145B en 147 ('t Kromhout, toen nog in eigendom van de heer Van Amerongen), de instelling van een geluidszone in 1986, een saneringsplan van B&W in 1998, vaststelling van zware bodemvervuiling door GroenHolland in 1998, en de oprichtingsvergunning uit 1997 van Scheepswerf Koning William aan de Hoogte Kadijk 145B, Amsterdam."

Beantwoording 2.3.r.

De toezending van het StAB verslag nemen wij ter kennisneming aan. Het verslag d.d. 12 mei 2010 is geschreven op verzoek van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de beroepsprocedure van een aantal omwonenden waaronder adressant tegen de aanpassing van de voorschriften van de milieuvergunning van de scheepswerf Koning William. Het verslag heeft niet geleid tot een voor omwonenden gewenste resultaat. Het beroep is ongegrond verklaard.

Tussen de stukken van het StAB verslag bevindt zich een Ontheffing milieubeheer d.d. 17 maart 1999 waaruit blijkt dat er op de locatie Hoogte Kadijk 145A sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Dit is niet de locatie die betrekking heeft op het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B. Voor de beantwoording van de zienswijze over de bodemverontreiniging op de planlocatie Hoogte Kadijk 145B wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder **2.3.m.**

Aanvullende zienswijze via e-mail d.d. 22 augustus 2021

2.3.s.

Toelichting persoonlijk belang

Adressant woont op de en
een sociale huurwoning. Woonkamer en balkon van
adressant liggen op ca. 10 meter hoogte aan de Entrepotdoksluis, noordelijk van
meetpunt 7 van de geluidzone, ter hoogte van de woningen Laagte Kadijk 86-94, in de
omschrijving in het document van de geluidzone rondom de werven aan Hoogte Kadijk
145B en 147, alsmede beide elektriciteitscentrales op de Kadijken nog genaamd:
"Entrepotdoksluis 86-94", aldaar op 10 meter hoog. Woning van adressant ligt dicht bij
de werven, die de geluidsoverlast veroorzaken. Daarom vreest adressant voor
geluidsoverlast van de nieuwe werf BSA.

Het hoogbouwproject van BLVG/Hubstudios en BSA zal het uitzicht -zo beschrijft
adressant- vanuit haar woonkamer en vanaf balkon ingrijpend beperken. Destijds koos
adressant de woning vooral vanwege het uitzicht vanuit de woonkamer en vanaf balkon.
"Waar ik nu uitkijk over het water van de Entrepotdoksluis, waar deze kruist met de
Nieuwevaart tot aan de Oesjesduikersluis, zal ik, als het bouwproject doorgang vindt,
moeten aankijken tegen het 20 tot 21,5 meter hoge werfgebouw met 79 Hubstudios".
Adressant maakt zich grote zorgen over lawaai, dagelijkse geluidsoverlast van de jonge
bewoners, die elk in een heel kleine woonruimte moeten verkeren van 29 m². Zij zullen de
kades van de Entrepotdoksluis waarschijnlijk als toevluchtsoord kiezen, met alle
geluidsoverlast van dien. "Bovenal zal de geluidsoverlast van 2 jaar bouwwerkzaamheden,
eerst aan het werfgebouw, dan bij de bouw van het 10 m. appartementencomplex ervoor,
het genot van mijn balkon op het oosten gedurende alle werkdagen – wellicht met de
zaterdagen er nog bij? – volstrekt illusoir maken."

Beantwoording 2.3.s.

Geluidsoverlast als gevolg van werkzaamheden / activiteiten in het plangebied

In de beantwoording onder **2.3.o** is ingegaan op de gevolgen van het geluid op de omgeving. Uit
het aanvullend akoestisch onderzoek is niet gebleken van een onevenredige aantasting van het
woon- en leefklimaat.

Geluidsoverlast als gevolg van bouwactiviteiten

In de beantwoording onder **2.3.o** is ingegaan op mogelijk geluidsoverlast als gevolg van
bouwactiviteiten.

(Geluids)overlast van de jonge bewoners

Het is zowel aan de gemeente als de initiatiefnemers gelegen dat de omwonenden een goed
woon- en leefklimaat behouden. Bovendien is dit niet het eerste project van de initiatiefnemers.
Op meerdere plaatsen in de stad zijn soortgelijke woningen gerealiseerd die niet tot
noemenswaardig overlast hebben geleid. De vrees voor geluidsoverlast van de toekomstige
bewoners van het plan betreft een onzekere toekomstige gebeurtenis, het is een kwestie van

handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kan komen.

Uitzicht

Bij de totstandkoming van het plan is rekening gehouden met de omgeving, en daarmee met de belangen van adressant en anderen. Dit blijkt onder meer uit de maximale bouwhoogtes die in de planregels zijn opgenomen en aansluiten bij de bestaande omliggende bebouwing. Het woon- en leefklimaat van adressant en anderen wordt door de met het plan toegestane bebouwingsmogelijkheden niet zodanig aangetast, dat hieraan een doorslaggevend belang had moeten worden toegekend. Hierbij moet betrokken worden dat conform de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. De adressant kijkt bovendien rechtstreeks uit op het water van de Entrepotdoksluis en de aan de overzijde van de sluis gelegen bebouwing. Het plangebied van het bestemmingsplan is alleen zichtbaar vanaf het balkon.

Aanvullende zienswijze d.d. 23 augustus 2021, ontvangen op 24 augustus 2021, dit is een nadere aanvulling van de e-mail van 22 augustus 2021

2.3.t.

Vrees voor geluidsoverlast werven

"Ter nadere onderbouwing van haar actuele, directe, persoonlijke belang als omwonende binnen een straal van 100 meter rondom de werf aan Hoogte Kadijk 145B, wier belangen geschaad worden door het geplande hoogbouwproject aan de Hoogte Kadijk 145B, uw coördinatiebesluit, vermeldt adressant specifiek, dat haar woning zich bevindt op de derde verdieping in het flatgebouw van Woningcorporatie De Alliantie aan de Laagte Kadijk (nr.s 63-125), Hoogte Kadijk (nrs. 206-220) en Entrepotdoksluis (nr. 4) op Laagte Kadijk 82 (een sociale huurwoning). Woonkamer en balkon van adressant liggen op ca. 10 meter hoogte aan de Entrepotdoksluis, noordelijk van meetpunt 7 in de geluidzone, die sinds 1986 is ingesteld rondom voormalige Scheepswerf Koning William (Hoogte Kadijk 145B) en 't Kromhout (Hoogte Kadijk 147). Meetpunt 7, behorend bij die geluidzone, ligt ter hoogte van de woningen Laagte Kadijk 86-94, in de omschrijving in het document van de geluidzone rondom de werven aan Hoogte Kadijk 145B en 147, alsmede beide elektriciteitscentrales op de Kadijken nog genaamd: "Entrepotdoksluis 86-94", aldaar op 10 meter hoog. Woning van adressant ligt dus dicht bij beide werven, die de geluidsoverlast veroorzaken. Daarom vreest adressant voor toekomstige geluidsoverlast van de nieuwe werf BSA, in haar huis en op haar balkon, als tot 69 dB(A) in de werkplaats wordt geproduceerd en ook in de buitenlucht onder het geplande werfgebouw gewerkt gaat worden, dat op metalen portalen van 4,5 tot 6,5 meter hoog komt te rusten."

Beantwoording 2.3.t.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder 2.3.o. en 2.3.s.

2.3.u.*Beperking uitzicht*

"Het hoogbouwproject van BLVG/Hubstudios en BSA zal het uitzicht -zo geeft adressant aan- vanuit woonkamer en balkon ingrijpend beperken. In 2007 koos adressant de woning vooral vanwege het uitzicht vanuit de woonkamer en vanaf het balkon. Adressant beschrijft: "Waar ik nu uitkijk over het water van de Entrepotdoksluis, waar deze kruist met de Nieuwevaart tot aan de Oesjesduikersluis, zal ik, als het bouwproject doorgang vindt, moeten aankijken tegen het 20 tot 21,5 meter hoge werfgebouw van BLVG met 79 Hubstudios op de werfhelling en een 10 meter hoog appartementencomplex met zwarte voorgevel naast de brug. Het werfgebouw wordt volgens plan van de architecten &Prast&Hooft bekleed met Corten roestplaten."

Beantwoording 2.3.u.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder 2.3.s.

2.3.v.*Vrees voor geluidsoverlast nieuwe bewoners*

Adressant heeft grote zorgen over lawaai, dagelijkse geluidsoverlast van de jonge bewoners van de geplande Hubstudios, die heel kleine woonruimtes krijgen van 29 m2. "Dan kiezen zij 's zomers de kades van de Entrepotdoksluis als toevluchtsoord en mijn huis dagelijks veel geluidsoverlast geven."

Beantwoording 2.3.v.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder 2.3.s.

2.3.w*Vrees voor geluidsoverlast bouwwerkzaamheden*

Adressant vreest "bovenal de geluidsoverlast van 2 jaar bouwwerkzaamheden, eerst aan het werfgebouw, dan bij de bouw van het 10 m. appartementencomplex. Dit zal -naar mening van adressant- het genot van haar balkon op het oosten gedurende alle werkdagen — wellicht met de zaterdagen er nog bij?— volstrekt illusoir maken. Ook binnenshuis zal het bouwlawaai haar de rust de komende twee bouwjaren vaak benemen."

Beantwoording 2.3.w.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder **2.3.o en 2.3.s.**

2.3.x.

Adressant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording 2.3.x.

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen maken deel uit van de stukken die ter besluitvorming worden voorgelegd. De uiteindelijke besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan, ligt bij de raad.

Bezwaarschrift d.d. 16 september 2021 -met nadere gronden, eveneens ingediend d.d. 16 september 2021 en nadere gronden ingediend op 18 september 2021- op het besluit van de afdeling Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR) aangaande het handhavingsverzoek van adressant inzake brug nr. 80 en de vraag of adressant al dan niet belanghebbend is.

In een e-mail verzonden op 16 september aan de handelend ambtenaar van Ruimte & Duurzaamheid, vraagt adressant ingediend bezwaarschrift inclusief nadere gronden, beiden d.d. 16 september 2021, ook te beschouwen als nadere gronden bij de zienswijze, ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B. In de nadere onderbouwing van 18 september 2021 wordt dit tevens verzocht.

2.3.ij

Adressant tekent bezwaar aan tegen het besluit dat zij d.d. 13 september 2021 heeft ontvangen van de afdeling Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR) met kenmerk THOR21-10016/UIT-21-13020 over haar handhavingsverzoek inzake brug nr. 80, de metalen ophaalbrug in de Hoogte Kadijk over de Entrepotdoksluis (rijksmonument). De gemeente stelt dat adressant geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 AWB. In haar verzoek tot handhaving van het verkeersbesluit inzake deze brug nr. 80 wordt adressant niet-ontvankelijk geacht. Adressant deelt deze conclusie niet en vraagt het besluit te heroverwegen.

Bezwaar van adressant is gericht op bescherming van brug nr. 80, een rijksmonument, in de Hoogte Kadijk tussen de nummers 145 en 147, over de Entrepotdoksluis. Adressant maakt zich in het bijzonder zorgen over toekomstig bouwverkeer met als bestemming het geplande hoogbouwproject op de werf aan de Hoogte Kadijk 145B pal naast brug 80. Samen met de sluis vormt de groene metalen ophaalbrug de eerste metalen spoorbrug in Nederland, gebouwd door Werkspoor 1903, een kwetsbaar rijksmonument. Adressant geeft aan dat toekomstig bouwverkeer geluidsoverlast en zware aantasting van de monumentale brug zal veroorzaken. Adressant vraagt handhaving van het verkeersbesluit, dat passeren van deze brug met voertuigen zwaarder dan 7,5 ton verbiedt. Adressant dient genoemde bezwaar ook in als

nadere gronden bij de zienswijze die ze heeft ingediend in het kader van het geplande bouwproject op de werf aan Hoogte Kadijk 145B, waartoe de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) een ontwerp-omgevingsvergunning heeft opgesteld (OLO 3387303).

Adressant voegt aan haar tweede nadere onderbouwing van 16 september 2021 een nieuw handhavingsverzoek toe waarin wordt voorgesteld dat de gemeente weegmatten en kentekencamera's plaatst op en bij brug nr. 80, zodat de afdeling THOR actief en adequaat op afstand kan handhaven op overtredingen van het verkeersbesluit.

In de nadere onderbouwing ingediend op 18 september 2021 geeft adressant aan in het kader van de belanghebbendheid, dat volgens vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, adressant als omwonende binnen een straal van 100 rond de brug, als belanghebbende moet worden gezien. Tevens geeft adressant aan dat krachtens een eerder besluit inzake een omgevingsvergunning tot tijdelijke vervanging van het brugdek en brugval van brug 80, adressant wel ontvankelijk is verklaard als belanghebbende. Dit, omdat adressant binnen een straal van 100 meter rondom de brug woont, dus conform de jurisprudentie van de RvS. Naar mening van adressant handelt de gemeente inconsistent als ze nu bij haar laatst ingediende bezwaar, niet als belanghebbende wordt gezien.

Beantwoording 2.3.ij.

Voor het bezwaarschrift d.d. 16 september 2021 -met nadere gronden, eveneens ingediend d.d. 16 september 2021, en nadere gronden ingediend op 18 september 2021- op besluit van de afdeling Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR) met betrekking tot handhavingsverzoek van adressant inzake brug nr. 80, wordt een andere besluitvormingsprocedure doorlopen dan de besluitvormingsprocedure behorend bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Adressant vraagt het betreffende bezwaarschrift te beschouwen als nadere grond bij de zienswijze die zij heeft ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B. Echter, het bestemmingsplan, maar ook het besluit tot vaststelling van hogere waarden zijn niet de instrumenten om verkeerstechnische ingrepen te doen in het plangebied. De door adressant verlangde handhaving van het verkeersbesluit inzake de brug nr. 80 kan niet met dit bestemmingsplan worden bewerkstelligd omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de locatie Hoogte Kadijk 145B en de brug nr. 80 maakt daar geen onderdeel uit. Ten overvloede wordt opgemerkt dat handhaving van de openbare orde in deze procedure sowieso niet aan de orde kan komen. Dat adressant vreest voor overlast en gevolgen van het toekomstig bouwverkeer, is invoelbaar, maar dat laat onverlet dat bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden geen betrekking hebben op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Zie hieromtrent tevens de beantwoording van de zienswijze van adressant onder **2.3.o**.

2.3.z

Nadere gronden inzake de (niet-) toepasselijkheid van de Crisis- en Herstelwet en noodzaak en plicht milieu-effectrapportage (m.e.r.) bij zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning, ingediend op 19, 20 en 22 september 2021

19 september 2021:

Adressant merkt op dat de toepassing van de Crisis- en herstelwet in de Toelichting op het bestemmingsplan (1.9) onvolledig is geciteerd. Verder meent adressant, kort samengevat, dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is omdat geen toepassing is gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3e van de WABO (uitgebreide procedure, zogenaamd projectbesluit) en het toepassen van de coördinatieregeling de toepassing van de Crisis- en herstelwet in de weg staat. Tot slot concludeert adressant dat volgens artikel 3.8 van de WABO de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden toegepast van afdeling 3.4 AWB.

Beantwoording 2.3.z.

Allereerst moet worden opgemerkt dat in de Toelichting op het bestemmingsplan (1.9) concreet de wettelijke grondslag voor de toepassing van de Crisis- en herstelwet is aangegeven. Het volledig citeren van alle grondslagen is overbodig nu daaraan geen toepassing is gegeven.

Adressant is, kort samengevat, van mening dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is op het coördinatiebesluit. Ook is adressant van mening dat voor het coördinatiebesluit de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden toegepast van afdeling 3.4 AWB.

Het door adressant gestelde kan niet leiden tot een ander oordeel of een andere procedure.

Ingevolge artikel 1.1, aanhef en onder a, in samenhang bezien met categorie 3, onder 3.1, van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing op de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk binnen een aaneengesloten gebied en er is eveneens sprake van een herstructurering van een woon-werkgebied. Om deze redenen valt het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" onder het toepassingsbereik van de Crisis- en herstelwet.

Een bestemmingsplan dat meedoet in de coördinatieregeling zoals onderhavige heft de beoogde strijdigheid op, zodat de omgevingsvergunning, na de vaststelling van het bestemmingsplan, verleend kan worden. Op de voorbereiding en bekendmaking van alle gecoördineerde besluiten is de procedure van de artikelen 3.31 en 3.32 Wro van toepassing. Nu het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van het coördinatiebesluit, wordt de procedure voor het bestemmingsplan toegepast. Een aparte uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning is hier niet aan de orde nu er ingevolge de bestemmingsplanprocedure reeds een uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb is toegepast.

2.3.aa.

Zienswijze van 20 september 2021:

Adressant wijst op de artikelen 3.30, 3.31 en 3.32 Wro en de Memorie van Toelichting op de Wijziging van de Crisis- en Herstelwet in verband met met versnellen van woningbouw en

het faciliteren van duurzame ontwikkeling. Adressant komt tot de conclusie dat de formele wetgever in artikel 3.31, ten aanzien van de gecoördineerde behandeling van besluiten, waarbij het bestemmingsplan betrokken is, het recht biedt om aan een ieder om niet alleen op het ontwerp-bestemmingsplan maar ook op alle door B&W gecoördineerde besluiten een zienswijze in te dienen. In de Staatscourant van 23 juni 2021 en herhaald in het Gemeenteblad van 7 juli 2021, is opgenomen dat op het ontwerpbestemmingplan door een ieder een zienswijze kan worden ingediend maar dat op de daarmee gecoördineerde besluiten alleen belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Adressant is van mening dat dit niet juist is en dat de Crisis- en Herstelwet hier niet op kan inbreken.

Verder betwist adressant, kort samengevat, wederom de toepassing van de Crisis- en herstelwet en voert aan dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de definitie van de categorie in Bijlage I bij de Crisis en Herstelwet te ruim uitlegt. Het criterium van meer dan 11 woningen ziet volgens adressant niet toe op miniatuur bestemmingsplannen, doch is ontleend aan en ziet op het projectuitvoeringsbesluit. Adressant trekt deze conclusie uit de Memorie van Toelichting op de Wijziging van de Crisis- en Herstelwet in verband met het versnellen van woningbouw en het faciliteren van duurzame ontwikkeling, zoals het verduurzamen van energiegebruik (TK 2017-2018, nr 3, blz 6). Adressant citeert daaruit de passage 3.1.

Beantwoording 2.3.aa.

De kennisgeving

Adressant is kort samengevat van mening dat de kennisgeving een gebrek heeft omdat daarin is aangegeven dat alleen m.b.t. het bestemmingsplan een ieder een zienswijze kan indienen en m.b.t. de overige ontwerpbesluiten alleen belanghebbenden. Het standpunt van adressant dat de kennisgeving een gebrek heeft, is juist.

Alle besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is, worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat betekent dat voordat een vergunning kan worden verleend waarop de coördinatieregeling van toepassing is, altijd eerst een ontwerpvergunning gedurende een termijn van zes weken ter inzage moet worden gelegd. In deze periode kan door een ieder hiertegen een zienswijze worden ingediend (art. 3.31, lid 3, aanhef en onderdeel c, Wro jo art. 3:26 lid 1 onder d Awb).

Het college heeft op 8 juni 2021 besloten tot vrijgave voor een gecoördineerde terinzagelegging voor zienswijzen. De coördinatieregeling bevat het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de aanmeldnotitie m.e.r. en heeft van 24 juni 2021 tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen.

In het geval van Hoogte Kadijk 145B is in de kennisgeving alleen m.b.t. het bestemmingsplan de zienswijze voor een ieder open gesteld, voor de overige ontwerpbesluiten abusievelijk alleen voor belanghebbenden.

Alle besluiten worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb. De kennisgeving heeft iedereen kunnen bereiken die naar verwachting bedenkingen zou kunnen hebben tegen de ontwerpbesluiten. Het bestemmingsplan is voor een ieder ter inzage gelegd. In de bijlage bij de Toelichting op het bestemmingsplan is zowel de Aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 12) als het ontwerpbesluit uit hogere waarden geluid (bijlage 6), gevoegd. Via het bestemmingsplan is het indienen van zienswijzen over deze besluiten dus toch ook voor een ieder open gesteld. De ontwerp omgevingsvergunning is net als het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Verder is op 5 juli 2021 een online informatieavond voor de omwonenden georganiseerd waarbij een uitgebreide toelichting is gegeven over de publicatie, het indienen van een zienswijze en waarbij duidelijk is aangegeven dat een ieder de mogelijkheid heeft om tegen alle besluiten een zienswijze in te dienen. Er is tevens een fysiek informatiebrief verspreid naar +/- 550 adressen in de omgeving. Dezelfde informatiebrief is ook per mail verspreid naar geïnteresseerden. Er zijn van 16 adressanten 8 uitvoerige zienswijzen ontvangen waarin diverse maar ook overeenkomstige bezwaren aan bod zijn gekomen. Bijna alle geformuleerde bezwaren zijn terug te voeren op het bestemmingsplan dat voor een ieder ter inzage is gelegd.

Artikel 6:22 Awb bepaalt dat een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, ondanks schending van een (on)geschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel, door het bestuursorgaan dat op het bezwaar of beroep beslist in stand kan worden gelaten, indien aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld. De toelichting luidt dat in een bestuursprocesrecht dat is gericht op een materiële en zo mogelijk definitieve beslechting van het geschil, niet langer de aard van het geschonden voorschrift doorslaggevend behoort te zijn, maar het antwoord op de vraag of door de schending een belanghebbende is benadeeld.

Volgens de memorie van toelichting bij artikel 6:22 Awb is niet de aard van het geschonden voorschrift beslissend voor de beantwoording van de vraag of een gebrek in een besluit kan worden gepasseerd, maar uitsluitend het antwoord op de vraag of door de schending iemand is benadeeld. In de uitspraak van 27 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:921) overweegt de Afdeling in aansluiting op deze toelichting als volgt:

“Toepassing van artikel 6:22 van de Awb is mogelijk indien aannemelijk is dat de belanghebbende door het gebrek in het bestreden besluit niet is benadeeld. Een gebrek dat herstel behoeft, leent zich in beginsel niet voor toepassing van deze bepaling. In gevallen waarin van het bestuursorgaan een bepaalde actie is vereist om het gebrek weg te nemen, kan er immers niet zonder meer van worden uitgegaan dat belanghebbenden door het gebrek niet zijn benadeeld. Alleen indien evident is dat belanghebbenden door het gebrek niet zijn benadeeld, kan bij het bestaan van een dergelijk gebrek toepassing worden gegeven aan artikel 6:22 van de Awb.”

Bij de toepassing van artikel 3:12, eerste lid, van de Awb (kennisgeving) komt het college een zekere vrijheid toe, mits aldus op een geschikte wijze kennisgeving van het ontwerpbesluit plaatsvindt. Volgens de memorie van toelichting bij de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Kamerstukken II 1999-2000, 27 023, nr. 3, blz. 14) moet daarbij

worden voldaan aan de voorwaarde dat de kennisgeving daadwerkelijk al diegenen kan bereiken die naar verwachting bedenkingen kunnen hebben tegen het ontwerpbesluit.

Nu het bestemmingsplan de juridische basis vormt voor andere gecoördineerde besluiten (zonder het bestemmingsplan hebben de besluiten geen betekening of kunnen zij niet in stand blijven) en er aanzienlijke inspanning is geleverd om de (potentiele) belanghebbenden in te lichten, kan worden geconcludeerd dat niemand door het gebrek is benadeeld.

Toepassing Crisis- en herstelwet

Adressant meent wederom dat de Crisis- en herstelwet hier niet van toepassing is.

Deze zienswijze is reeds beantwoord. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder **2.3.z.**

2.3.bb.

Zienswijze van 22 september 2021:

Betreft nadere gronden inzake de (niet-) toepasselijkheid van de Crisis- en Herstelwet

Bij de Crisis en herstelwet gaat om het toe staan van versnelde procedures bij bestemmingsplannen die een werk of een nieuw gebied beogen te realiseren of die gebieden herstructureren. Adressant is van mening dat het in dit geval echter gaat om bestuurlijke regievoering door de democratisch gekozen gemeenteraad als onze volksvertegenwoordiging en het na coalitievorming door/uit haar benoemde College van B&W. Daarbij moet aan burgers, inwoners en omwonenden van het te herstructureren of nieuw te ontwerpen gebied ook voorafgaand voldoende gelegenheid tot inspraak worden geboden.

Adressant benadrukt dat het hier niet gaat om het geven van een vrijbrief aan private ontwikkelaars om op winst gerichte bouwprojecten te realiseren met behulp van bestemmingsplannen. Adressant meent dat op deze wijze de rechtsfiguur van het bestemmingsplan als bestuurlijk instrument wordt misbruikt om een bouwproject vergunbaar te maken dat tegen het vigerende bestemmingsplan Oostelijke binnenstad indruist.

Beantwoording 2.3.bb.

Toepassing Crisis- en herstelwet

Adressant is kort samengevat van mening dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is op de bestemmingsplanprocedure omdat de bestuurlijke regievoering door de democratisch gekozen gemeenteraad als volksvertegenwoordiging en het na coalitievorming door/uit haar benoemde College van B&W, voorop dient te staan en niet doorbroken kan worden. Daarbij moet, aldus adressant, aan burgers, inwoners en omwonenden van het te herstructureren of nieuw te ontwerpen gebied ook voorafgaand voldoende gelegenheid tot inspraak worden geboden.

Het door adressant gestelde kan niet leiden tot een ander oordeel of een andere procedure. Zie hiervoor de beantwoording zoals opgenomen onder **2.3.z.** Aanvullend wordt opgemerkt dat de

gemeentelijke regelgeving niet mag treden in datgene wat al door een 'hogere wetgever' is geregeld. Onder 'hogere' regelgeving verstaan we: verdragen, Grondwet, wetten in formele zin (waaronder de Crisis- en herstelwet), algemene maatregelen van bestuur, ministeriële besluiten en provinciale regelgeving. De gemeenteraad kan de toepassing van de Crisis- en herstelwet niet passeren.

Misbruik bevoegdheid

Adressant meent kort samengevat dat het bestemmingsplan als bestuurlijk instrument wordt misbruikt om een bouwproject vergunbaar te maken dat tegen het vigerende bestemmingsplan Oostelijke binnenstad indruist.

Adressant miskent met deze volkomen onterechte suggestie, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de bestemmingen moet aanwijzen en regels moet geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Voor zover adressant zich op het standpunt stelt dat "een bouwproject vergunbaar wordt gemaakt dat tegen het vigerende bestemmingsplan Oostelijke binnenstad indruist" wordt overwogen dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Deze bestemmingen en voorschriften kunnen met zich brengen dat aan de grote woningurgentie tegemoet wordt gekomen door op de locatie Hoogte Kadijk 145B, waar nu nog de bestemming 'Bedrijf - 1' (het gebruik als scheepswerf, zijnde een categorie V bedrijf als bedoeld in de Staat van Inrichtingen) geldt, onder meer sociale woningbouw toe te staan en de watergebonden activiteiten worden voortgezet door een jachthaven met een werkplaats mogelijk te maken.

Inspraak

Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. In zoverre verplicht de wet daar niet toe. Gemeente Amsterdam heeft een Inspraakverordening. Volgens artikel 2 lid 3 sub a van de Inspraakverordening wordt geen (aparte) inspraak verleend als inspraak onder meer bij of krachtens wettelijk voorschrift al in een uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) is voorzien. Afdeling 3.4 Awb is van toepassing op de voorbereiding van het bestemmingsplan. Volgens de procedure ingevolge afdeling 3.4 Awb vindt inspraak plaats in de vorm van het indienen van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en een ieder, waaronder adressant, heeft een zienswijze kunnen indienen.

Dit neemt allemaal niet weg dat het voorliggend plan herhaaldelijk, nog vóór de terinzagelegging, tijdens informatiebijeenkomsten is besproken alsook in het openbaar is behandeld door de stadsdeelcommissie. Adressant is bij de bijeenkomsten aanwezig geweest, heeft herhaaldelijk ingesproken en haar mening gegeven. Dit heeft adressant ook herhaaldelijk gedaan bij de raadscommissie RO, zowel mondeling als middels raadsadressen.

Er is, anders dan door adressant gesteld, voldoende gelegenheid tot inspraak geweest.

2.3.cc. Zienswijzen m.b.t. de Aanmeldnotitie m.e.r.

Zienswijzen per e-mails van 18 augustus 2021, tevens zienswijze ingediend op 22 september 2021

Adressant stelt in de zienswijzen van 18 augustus 2021 onder meer het volgende:
"Inzake de noodzaak van een Milieu Effect Rapportage merk ik daartoe op, dat de grond onder Hoogte Kadijk 145B zwaar vervuild is met zware metalen, waaronder arsenicum en met PAK's. Begin 1920-er jaren was hier de Eerste Nederlandse Witmetaalfabriek gevestigd in een tijd, dat het milieu nog geen onderwerp van bestuurlijk beleid was. Vanwege de zwaar vervuilende aard van deze industrie verhuisde de eigenaar deze fabriek later toch naar Naarden. Later werd het een onderdeel van Billiton. ...Eeuwenlange activiteit van scheepswerven heeft tot bodemvervuiling geleid. Woningbouw op zwaar vervuilde grond vereist ingrijpende bodemsanering.
Dan behoort de grond veel dieper te worden afgegraven dan tot 0,9 of 1,7 m."

In de zienswijze van 22 september 2021 bestrijdt adressant dat geen MER advies nodig zou zijn volgens de EU richtlijn (SEA richtlijn 2001/42/EG) en verzoekt daarom als onderbouwing te beschouwen: het evaluatierapport van Groen Holland uit 2000 inzake de vervuilde bodem onder Hoogte Kadijk 145B dat adressant eerder op 20 september 2021 bijsloot bij een brief aan de gemeenteraad én het Groen Holland rapport uit 1998 in het StAB-rapport uit 2010.

Adressant zegt dat het met name onder 145B gaat om zwaar vervuilde grond, met grote hoeveelheden PAK's, zware metalen waaronder lood en giftige stoffen zoals arsenicum. Daarom is –zo geeft adressant aan– diepgaande bodemsanering nodig voordat de bouw van het woningproject mag starten. Bouw van een 20 meter hoge woontoren op een werfelling en 10 meter hoog appartementencomplex aan de straatzijde, waartoe 15 tot 20 meter diep heipalen nodig zijn, houdt werkzaamheden in die mogelijk belangrijk nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het uitvoeren van een MER is daarom vanwege deze mogelijk gevolgen, binnen de EU verplicht. Van deze verplichting is op betreffende locatie volgens adressant, duidelijk sprake en daarom verzoekt adressant de commissie voor de MER om onafhankelijk advies te vragen.

Beantwoording 2.3.cc.

Adressant meent kort samengevat dat er ten onrechte geen volledig m.e.r. onderzoek heeft plaatsgevonden nu sprake is van woningbouw op ernstig vervuilde bodem.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Uit de aanmeldnotitie m.e.r. is gebleken dat het plan niet kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie is tot stand gekomen met toepassing van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling.

Op pagina 6 en verder van de Aanmeldnotitie wordt aangegeven dat de toets is gedaan op basis van de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn:

“De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling.”

De toetsing is verder uitgewerkt in de Aanmeldnotitie en de sanering van ernstig verontreinigd grond is onder meer besproken in paragraaf 4.6 van de Aanmeldnotitie. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw dienen sanerende maatregelen te worden genomen. Gekozen is thans voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag voor bebouwing inclusief wonen zonder tuin. Het is daarom niet nodig om de grond dieper af te graven. Voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag is op 7 oktober 2021 door de initiatiefnemers bij ODNZKG een BUS-melding gedaan, categorie immobiel. BUS is een afkorting van Besluit uniforme saneringen. Op 25 oktober 2021 heeft ODNZKG de BUS-melding geaccordeerd. Deze stukken maken onderdeel uit van de gegevens behorende bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing en zullen ook als bijlage bij de Toelichting op het bestemmingsplan worden gevoegd.

De toezending van het StAB verslag nemen wij ter kennisneming aan. Het verslag d.d. 12 mei 2010 is geschreven op verzoek van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de beroepsprocedure van een aantal omwonenden waaronder adressant tegen de aanpassing van de voorschriften van de milieuvergunning van de scheepswerf Koning William. Het verslag heeft niet geleid tot een voor omwonenden gewenste resultaat. Het beroep is ongegrond verklaard. Adressant geeft niet aan hoe hieruit zou moeten blijken dat het plan tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal leiden ingevolge de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn.

Tussen de stukken van het StAB verslag bevindt zich overigens onder meer een Ontheffing milieubeheer d.d. 17 maart 1999 waaruit blijkt dat er op de locatie Hoogte Kadijk 145A sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Dit is niet de locatie die betrekking heeft op het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B. Hetzelfde geldt voor het door adressant toegezonden evaluatieverslag, ook dit verslag heeft betrekking op de locatie Hoogte Kadijk 145A.

Conclusie:

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Adressant 6

De zienswijze van

, is ontvangen op 17 augustus 2021.

2.4.a.

Als hoofdhuurder van het naastgelegen pand op meldt adressant, mede namens de onderhuurders, dat de geplande bebouwing op de Koning Williamwerf betreurd wordt. "Hiermee gaat een unieke doorkijk over een historisch stuk Amsterdam verloren. Mede vanwege de locatie en het uitzicht zijn wij in 2015 naar deze locatie verhuisd en zijn we een huurverplichting aangegaan tot oktober 2025."

Beantwoording 2.4.a.

De gehuurde bedrijfsruimte van adressant bevindt zich in een stedelijke omgeving waarbij een woon- werksituatie met een vrij uitzicht niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Aanvullend wordt hier nog verwezen naar de beantwoording onder 2.2.b. onder het kopje "Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn".

2.4.b

Daarnaast maakt adressant zich zorgen over de (geluids-)overlast tijdens het bouwproces. Dit geldt in het bijzonder voor de triagepost (het call center) van Huisartsenposten Amsterdam, die hier gehuisvest is. Huisartsenposten Amsterdam levert spoedeisende medische huisartsenzorg aan inwoners van Amsterdam en passanten. Op de triagepost komen alle telefonische zorgvragen binnen en worden daar beantwoord door onze triagisten en huisartsen. Dit gebeurt elk werkdag van 17.00 in de middag tot 08.00 uur de volgende ochtend en in het weekend 24 uur per dag. Graag vernemen adressanten van de gemeente / de projectleider hoe deze overlast tot een minimum beperkt kan worden.

Beantwoording 2.4.b

Het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden is niet iets dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste instrument. Het betreft een uitvoeringsaspect. Mocht deze bestemmingsplanprocedure leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op deze locatie dan is het de taak van de vergunninghouder en de bouwer om de overlast zoveel als mogelijk te beperken. De initiatiefnemers hebben tijdens de behandeling van het plan bij de stadsdeelcommissie, aan de aanwezige vertegenwoordiger van de Huisartsenposten, medegedeeld open te staan voor overleg en te zijner tijd de eventuele (bouw)overlast zoveel mogelijk te beperken.

Aanvullend wordt hier nog verwezen naar de beantwoording onder 2.3.o., laatste twee alinea's.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Adressanten 7, 8, 9 en 10

De zienswijze is ingediend door

-

De zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2021.

2.5.a.

Maximale planologische invulling van het plan

Adressanten stellen dat de planregels een veel uitgebreider scala aan gebruiksfuncties mogelijk maken. Op grond van artikel 3.1 van het Ontwerpbestemmingsplan wordt immers ook toegestaan het gebruik als kantoor (met en zonder baliefunctie), voorzieningen met inbegrip van horeca, kinderopvang, galeries, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en detailhandel. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze functies is echter volgens adressanten niet aannemelijk gemaakt, laat staan onderzocht. In de plantoelichting noch in de onderzoeken is rekening gehouden met dit gebruik. Het Ontwerpbestemmingsplan is daarom op dat punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.1 Wro.

Beantwoording 2.5.a.

Het algemene beleid voor de functies in de binnenstad is gericht op het behouden, en waar mogelijk versterken van de functiemenging. Om die reden is in bestemmingsplannen voor de binnenstad het gebruik van gebouwen zo flexibel mogelijk gemaakt door aan (vrijwel) alle bebouwing de bestemming "Gemengd (GD)" te geven. In de gebouwen met deze bestemming zijn in principe alle soorten gebruik toegestaan. Anders dan adressanten stellen, hoeft niet altijd zonder meer van de theoretische maximale planologische mogelijkheden te worden uitgegaan, maar dat ook voor een representatieve invulling daarvan mag worden gekozen. Het gaat dan niet om een theoretisch absoluut worst-case scenario, maar van een realistische worst-case invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" is gekozen voor het algemene beleid van gemengde functies in de binnenstad. In de Toelichting op het plan is onder paragraaf 6.1 tot en met 6.12 een motivering gegeven voor de toepassing van de functie 'Gemengd'. Na de terinzagelegging is echter gebleken dat een deel van de mogelijk gemaakte functies de komende jaren niet gerealiseerd zal worden mede omdat voor de woongebouwen in de ondertekende afsprakenbrief tussen de initiatiefnemer en de gemeente een uitpondtermijn van 25 jaar is opgenomen. Daarnaast is de locatie zodanig specifiek op zichzelf (wonen / jachthaven /

werkplaats) dat de invulling van de andere functies niet binnen een bepaald aantal jaren te verwachten is. De zienswijze van de adressanten heeft er mede toe geleid dat de bestemming 'Gemengd' thans is aangepast naar een voor de locatie meer specifieke bestemming: 'Gemengd - 145B'. De bestemming 'Gemengd 145B' is gereduceerd tot de functies wonen, bedrijven, bijbehorende erven en in pandige fietsenstallingen en niet-openbare parkeervoorzieningen. Zowel de theoretische maximale planologische mogelijkheden alsook de representatieve invulling daarvan zijn thans onderzocht en beoordeeld. Er zijn na de terinzagelegging aanvullende onderzoeken gedaan aangaande het geluid, parkeren, almede een actualisatie van ecologie en stikstof en water. Ook uit deze aanvullende en geactualiseerde onderzoeken blijkt dat de nieuwe functies niet een onevenredige druk op het woon- en leefklimaat opleveren en passen bij het gemengde karakter van wonen en werken op het Kadijkseiland.

2.5.b.

Gevolgen jachthaven onduidelijk

Adressanten stellen dat het onduidelijk is of de huidige nieuwbouwplannen tevens op de aanleg van de jachthaven zelf zien. In de toelichting wordt uitsluitend gesproken over de werkplaats (p. 42), maar het Ontwerpbestemmingsplan maakt het gebruik als jachthavens en steiger nu al wel mogelijk met de bestemming "Water" en de aanduiding "jachthaven". De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze functie en bebouwing op deze plek is met het Ontwerpbestemmingsplan echter niet aannemelijk gemaakt. Dit gebruik is ook niet meegenomen in de verschillende ruimtelijke onderzoeken (stikstof, parkeren, water). Derhalve is het Ontwerpbestemmingsplan ook op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.1 Wro.

Beantwoording 2.5.b.

Het water rondom Hoogte Kadijk 145B valt tot aan de inwerkingtreding van het vast te stellen bestemmingsplan binnen het geldende bestemmingsplan "Water" en is daarin voornamelijk bestemd als 'Water'. Het vast te stellen bestemmingsplan behoudt de bestemming 'Water' maar er wordt wel een functieaanduiding opgenomen voor de jachthaven en een nieuwe functieaanduiding voor de werkvoorraad (water-werkvoorraad) langs de lange zijde van de locatie waar de dubbelbestemming "Waterstaat – waterbergingsgebied" van toepassing is. Boten die tot de voornoemde werkvoorraad behoren mogen slechts kortstondig afmeren tot een maximum van twee dagen. De begrenzing van deze aanduidingen is gelijk aan de aanduiding 'werkvoorraad' in het geldende bestemmingsplan 'Water'. Een omgevingsvergunning, voor de activiteit "bouwen" voor de daadwerkelijke realisatie van de jachthaven zal in een later stadium worden aangevraagd. Het vast te stellen bestemmingsplan dient dan mede als toetsingskader voor deze aanvraag.

Adressanten kunnen niet worden gevolgd in hun stelling dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de functie jachthaven en bebouwing op deze plek niet aannemelijk is gemaakt. Volgens het vigerend bestemmingsplan "Water" mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' de gronden worden gebruikt voor het afmeren van boten ten behoeve van de werkvoorraad dan wel bedrijfsvoorraad, almede voor het innemen van één ligplaats voor een varende bedrijfsvaartuig en één ligplaats voor een niet-varende bedrijfsvaartuig ten behoeve van het

ter plaatse van de aanduiding op de wal gevestigde bedrijf. Daarnaast is de voor de Kadijken historisch gezien kenmerkende watergebonden bedrijvigheid juist een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Behoud van de werffunctie en bijbehorende ruimtelijke karakteristiek is daarom van belang maar dan zonder overlastgevend gebruik. Dat wordt bereikt door ter plaatse van het water van de voormalige scheepswerf een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en boten aan te leggen. De ligplaatsen zullen worden verhuurd aan booteigenaren en niet aan passanten. Er vindt dus geen verhuur van sloepen en boten plaats. De jachthaven met bijbehorende functies is te beschouwen als een hedendaagse vorm van watergebonden bedrijvigheid maar dan zonder overlast voor omwonenden.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant zijn enkele onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd. Uit de geactualiseerde onderzoeken en toelichting, waarbij de gevolgen voor de nieuwbouw en de bestaande bebouwing en de leefomgeving zijn beoordeeld, blijkt dat de realisatie van een jachthaven ruimtelijk aanvaardbaar is.

2.5.c.

Orde 3/beschermd stadsgezicht en stedenbouw

Adressanten stellen dat in paragraaf 1.6 van de plantoelichting de gemeente gemakshalve is vergeten te vermelden dat het uitgangspunt van orde 3 panden behoud is (zie hiervoor ook artikel 27.3 onder b van het Bestemmingsplan).

Adressanten menen verder dat in het plan de aanwezige stedenbouwkundige waarden niet worden gerespecteerd. Stedenbouwkundige waarden gaan namelijk niet over een bouwplot, maar over de stedenbouwkundige configuratie van meerdere gebouwen/bouwplots in samenhang bezien.

De conclusie van de gemeente dat bebouwing op het terrein van de scheepswerf de aanzienlijke aanwezige stedenbouwkundige waarden dient te respecteren is bovendien een te beperkte interpretatie van het begrip stedenbouwkundige waarden. Daarbij zouden immers tevens de waarden van de stedelijke configuratie van gebouwen en bebouwing zoals de Entrepotdoksluis (brug 80), Oosterkerk, Museumwerf Kromhout en pakhuis Vriesseveem moeten worden betrokken, die gezamenlijk samen iets vertellen over het bijzondere havenverleden van deze plek. Met de voorgestelde nieuwe bebouwing verdwijnt de samenhang tussen deze gebouwen en daarmee wordt het verhaal onleesbaar/onnavolgbaar.

Beantwoording 2.5.c.

Primair uitgangspunt van orde-3 panden is inderdaad behoud, zoals ook in paragraaf 1.6 van de Toelichting van het bestemmingsplan is vermeld. Er is echter een groot kwaliteitsverschil tussen orde-3 panden onderling. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw.

Ook voor dit perceel en de daar op gelegen bebouwing is een Kwaliteitstoets uitgevoerd, die als bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' is gevoegd. Uit deze kwaliteitstoets blijkt dat de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het hele terrein hoog is, maar dat de architectonische en bouwhistorische waarde van de afzonderlijke gebouwen laag is. De conclusie van de kwaliteitstoets luidt als volgt:

'Sloop van de opstallen is op zich te rechtvaardigen, maar het verdient aanbeveling bij nieuwbouw de stedenbouwkundige waarden van het terrein te behouden, daar de opstallen niet als incidentele objecten gezien dienen te worden, maar als ensemble onderdelen van het grotere geheel, de scheepswerf. Bebouwing op het terrein van de scheepswerf dient de aanzienlijke aanwezige stedenbouwkundige waarden te respecteren.'

Door de stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan worden zoals in de plantoelichting is betoogd de stedenbouwkundige waarden van het terrein gerespecteerd, waarmee de aanbevelingen uit de kwaliteitstoets worden opgevolgd en sloop van de opstallen te rechtvaardigen is.

Uiteraard worden deze stedenbouwkundige waarden in een bredere context bekeken dan enkel het te bebouwen perceel. Het hele werkeiland van de Kadijken tegenover de oostelijke haveneilanden is 'het grotere geheel' waar het plan zich toe verhoudt. Juist door met de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de cultuurhistorische ontwikkeling van de Kadijken en hier een nieuwe laag aan toe te voegen, wordt ook recht gedaan aan de stedenbouwkundige waarden van de omgeving. In het als bijlage 4 bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' gevoegde document 'Onderzoek cultuurhistorische ontwikkeling' wordt de historie van het plangebied en de structuur daarvan nader geanalyseerd. Hierbij worden een aantal aspecten benoemd, zoals een structuur van kleinschaliger bebouwing aan de dijk en grootschaliger bebouwing aan de kade, eenduidige volumes aan de waterzijde en een bebouwingsrichting loodrecht op de hoofdassen van kade en dijk. Deze analyse vormt de basis van het stedenbouwkundig plan voor de locatie, waarin de belangrijkste aspecten uit de analyse worden opgepakt. Doordat met het nieuwe bouwplan aangesloten wordt op de bestaande structuur van bebouwing, kunstwerken en open ruimte in de omgeving wordt de samenhang tussen de bebouwing aan de Kadijken gewaarborgd en in tact gehouden.

2.5.d.

Unesco/HER

Adressanten stellen kort samengevat dat het plan de authenticiteit en integriteit van het historische stedelijke landschap bedreigt. De zichtlijnen vanaf de Entrepotdoksluis (brug 80) tussen Oosterkerk, Museumwerf Kromhout en pakhuis Vriesseveem worden door de ontwikkeling onderbroken.

Nu de locatie is gelegen binnen UNESCO-gebied, dient bovendien op grond van de Hoogbouwvisie van de gemeente Amsterdam (hierna: Hoogbouwvisie) een Hoogbouw Effect Rapportage (hierna: HER) te worden opgesteld, met tenminste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap. Blijkens de Hoogbouwvisie (p. 34) is een dergelijke rapportage over landschappelijke effecten verplicht gesteld bij

"middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied". Adressanten menen dat het bouwplan binnen deze voorwaarden

valt. Immers, als binnenplanse vrijstelling voor de ondergeschikte bouwdelen wordt meegerekend, wordt mogelijk hoger uitgekomen dan 22,5 meter, zeker gerekend gemeten vanaf de werf. Bovendien wordt de nieuwbouw op sommige plekken meer dan 25% hoger dan de directe omgeving.

Een HER of een landschappelijke rapportage ontbreekt echter bij het Ontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop zijn de ontwerpbesluiten in strijd met de Hoogbouwvisie, met de regels omtrent bescherming van UNESCO-gebied, met een goede ruimtelijke ordening en met artikel 3.1 Wro.

Beantwoording 2.5.d.

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder **2.2.b.**, kopje "Structuurvisie, hoogbouwbeleid en UNESCO werelderfgoed" en kopje "Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn".

2.5.e.

Bouwhoogte

Adressanten stellen dat het onduidelijk is wat nu precies de maximale bouwhoogte van de ontwikkeling wordt. Onduidelijk is aldus adressanten waarom de hoogte vanaf het straatpeil wordt aangehouden en niet vanaf de hoofdtoegang van het werfgebouw. Gemeten vanaf daar zal de liftopbouw immers uitkomen op 22 meter, als deze een bouwhoogte heeft van 20,5 meter gemeten vanaf de straat. Bovendien begrijpen adressanten de opmerking niet dat installaties inpandig zullen worden gerealiseerd, nu daarvoor met de ontwerp omgevingsvergunning een binnenplanse afwijking wordt verleend voor het toestaan van installaties op daken die niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Worden deze installaties nu wel of niet inpandig gerealiseerd? En is de uitpandige realisering meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing bij het Ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het Ontwerpbestemmingsplan, zoals stedenbouw, beschermd stadsgezicht, UNESCO-gebied, Hoogbouwvisie, of is daarbij gemakshalve uitgegaan van inpandige oplossing van deze installaties?

Beantwoording 2.5.e.:

Voordat we kunnen aangeven wat de maximale bouwhoogte is, wordt eerst een toelichting gegeven op de wijze van meten.

Wijze van meten

Om de bouwhoogtes van de verschillende panden aan de Hoogte Kadijk vergelijkbaar te houden wordt in algemene zin gesproken over de bouwhoogte vanaf straatpeil. De bouwhoogte van een afzonderlijk bouwdeel dat niet direct aan de straat grenst wordt echter in de regel gemeten vanaf het peil van de hoofdtoegang.

In het bestemmingsplan is voor de wijze van meten van de bouwhoogte (artikel 2 van de regels) uitgegaan van de standaard peilbepaling (artikel 1). De bouwhoogte van een bouwwerk op een

perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst, wordt zodoende gemeten vanaf de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang. Bij een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst, wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw.

Gelet op de wijze van meten en de peilbepaling in het bestemmingsplan en de situering van de nieuwbouw wordt de bouwhoogte bij het voorhuis gemeten vanaf het straatpeil. Aangezien de hoofdtoegang van het werfgebouw niet aan de Hoogte Kadijk grenst, wordt voor het werfgebouw uitgegaan van het peil ter plaatse van de hoofdtoegang. Door het hellend vlak van het maaiveld naar het water zal de hoofdtoegang van het werfgebouw aanzienlijk lager liggen dan het straatniveau. In de verbeelding en de planregels wordt daarom uitgegaan van de bouwhoogte vanaf het peil van de hoofdtoegang onder het werfgebouw.

Maximale bouwhoogte

Uit de zienswijze kan worden opgemaakt dat de regeling over plaatsen van bouwdelen op het dak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, tot onduidelijkheid leidt. De regels zijn dan ook gewijzigd. Onderscheiden worden nu ten eerste ondergeschikte bouwdelen die volgens de regel over de wijze van meten van de bouwhoogte niet meetellen bij het meten van de bouwhoogte, en ten tweede bouwdelen die op het dak mogen worden geplaatst en wel meetellen voor het bepalen van de bouwhoogte. De in artikel 3.2.3 en 3.2.6 genoemde bouwdelen conform de maten zoals daar bepaald, mogen aldus op het dak worden geplaatst. Een verbod op het plaatsen van installaties op het dak geldt –uitsluitend– ten aanzien van deze bouwdelen niet. Dat is bepaald in artikel 3.2.7. Dat in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen, is omdat er in de toekomst wellicht toch een noodzaak is om nog een bouwdeel op het dak te plaatsen. De afwijkingen worden niet nu ingezet om het bouwplan dat is ontwikkeld, mogelijk te maken. Dit bouwplan past geheel binnen de regels over hoogte als bepaald in artikel 3.2.3 tot en met 3.2.7. Het daar bepaalde is het uitgangspunt geweest voor de onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dat ter plaatse van de lift op het hoogste gebouw maximaal 22,00 meter hoog is. Daarmee blijft het onder de 22,5 meter, zodat geen effecten kunnen worden verwacht die tot het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) nopen.

Ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn thans een drietal bouwaanduidingen op de verbeelding opgenomen. Het gaat om de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'. De eerste bouwaanduiding regelt dat het werfgebouw pas mag worden gebouwd vanaf een hoogte van 4,5 meter, met uitzondering van in totaal 50 m² aan ondersteuningconstructies en trappen- en lifthuizen. Ook regelt de aanduiding dat voor bepaalde onderdelen een hogere bouwhoogte is toegestaan, zoals een liftopbouw en zonnepanelen. De tweede bouwaanduiding is opgenomen ter plaatse van het voorhuis en regelt eveneens dat voor bepaalde onderdelen een hogere bouwhoogte is toegestaan. De derde bouwaanduiding heeft betrekking op de overbouwing van de kop van het werfgebouw boven het water ter plaatse van de

hellingbaan. De specifieke bouwaanduidingen voor de voornoemde ondergeschikte bouwonderdelen zijn vastgelegd in planregel 3.2.6.

2.5.f.

Bezonning

Bij het Ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderzoek naar de gevolgen van de nieuwbouw voor de bezonning van de omliggende bebouwing. Ook in de plantoelichting ontbreekt een nadere toelichting op de gevolgen voor de bezonning. Adressanten vrezen voor een onevenredige afname van de bezonningsituatie in en rondom de bebouwing van hun pand, zowel in de binnenruimtes als op het binnenterrein van de bebouwing. Voor een overzicht van de ligging van de verschillende bebouwing en de projectlocatie, verwijzen adressanten naar de impressie in Bijlage 2. Zo lang deze gevolgen niet inzichtelijk zijn gemaakt, kan niet worden geoordeeld dat de ruimtelijke gevolgen van het Ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar zijn. Bovendien zal deze afname van bezonning leiden tot planschade.

Beantwoording 2.5.f.

Allereerst moet worden opgemerkt dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van kantoor- en bedrijfsgebouwen. In het kader van de belangenafweging is er wel degelijk een bezonningsstudie uitgevoerd die abusievelijk niet als bijlage bij de Toelichting is gevoegd noch nader in de Toelichting zelf is beschreven. In deze bezonningsstudie is de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt in het voor- en najaar en vergeleken met de huidige planologische situatie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat bij Hoogte Kadijk 143C-145A en Hoogte Kadijk 143F in de ochtend van alle jaargetijden schaduw optreedt. Beide gebouwen zijn in gebruik als bedrijfsverzamelgebouwen. Wonen is niet aan de orde en ook niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Het aspect bezonning speelt een belangrijke rol bij het woongenot van bewoners maar is veel minder relevant bij niet-woonfuncties als een bedrijfsverzamelgebouw. Een vermindering van de bezonning in de ochtend heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de exploitatiemogelijkheden van de beide bedrijfsverzamelgebouwen. Daglichttoetreding kan wel van belang zijn voor de exploitatiemogelijkheden maar aangezien de nieuwbouw op voldoende afstand komt (voorhuis op minimaal 5 meter afstand en werfgebouw op minimaal 19 meter afstand) zullen er geen onevenredige gevolgen voor de daglichttoetreding van de beide bedrijfsverzamelgebouwen optreden.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de door adressanten bij de zienswijze geleverde schets enkel het meest negatieve scenario op 21 december toont. Op andere data zal er wel degelijk zonlicht op een groot deel van de zijgevel van het pand blijven vallen omdat de zon dan hoger staat dan op 21 december.

De gevolgen van de met het plan voorziene bebouwing voor de bezonning van het kantoorgebouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Van betekenis is ook dat het gebied een stedelijke omgeving betreft.

2.5.g.*Parkeren*

Adressanten stellen dat voor parkeren geldt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de maximale planologische invulling van het plan. Er wordt uitsluitend ingegaan op de parkeerbehoefte van de woningen en de jachthaven maar niet de overige met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies (detailhandel, kantoor, bedrijven, werkplaats, horeca). Ook wat betreft fietsparkeren geldt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de maximale planologische invulling van het plan. Uitgangspunt is dat het op eigen terrein wordt opgelost.

Voor bewoners en bezoekers zouden 140 fietsparkeerplekken in een gemeenschappelijke fietsenstalling komen en de woningen in het voorhuis zouden een eigen berging krijgen. Een rekensom dat deze 140 plekken voldoende zijn voor de woningen ontbreekt echter. Voor zover de gemeente zou willen afwijken van haar eigen (recente) beleid, zien cliënten daarvoor onvoldoende motivering. Bezoekers en personeel van de jachthaven zouden hun fiets kunnen parkeren op het terrein van de jachthaven. Onduidelijk is echter hoeveel plekken daarvoor benodigd zijn en waar deze plekken zijn voorzien. Bovendien is onduidelijk waar de gebruikers van de overige met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies hun fiets kunnen parkeren (detailhandel, kantoor, bedrijven, werkplaats, horeca).

Beantwoording 2.5.g.

Zoals reeds aangegeven in de beantwoording onder **2.5.a.** is de bestemming 'Gemengd 145B', mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant, gereduceerd tot de functies wonen, bedrijven, bijbehorende erven en in pandige fietsenstallingen en niet-openbare parkeervoorzieningen.

Voor de beantwoording van de zienswijze m.b.t. het aantal fietsparkeerplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording onder **2.2.d.**

2.5.h.*Verkeer*

Ook bij de gevolgen voor verkeer (p. 53) is aldus adressanten geen rekening gehouden met de maximale planologische invulling van het Ontwerpbestemmingsplan. Er wordt ten onrechte alleen uitgegaan van verkeersaantrekkende werking van de functie wonen en jachthaven gedurende de dag. Er is daarmee uitgegaan van een veel te laag aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan.

Beantwoording 2.5.h.

Ook hier wordt allereerst verwezen naar de beantwoording onder **2.5.a.**

De verkeersaantrekkende werking van de (gereduceerde) bestemming is nader toegelicht in paragraaf 8.1.1 van de Toelichting. Adressanten kunnen niet worden gevolgd in de stelling dat

enkel is uitgegaan van verkeersantrekkende werking gedurende de dag. Uit de Toelichting blijkt duidelijk dat is uitgegaan 'per dag' en 'per etmaal'.

2.5.i.

Stikstof

Adressanten stellen dat uit het memo van Els&Linde d.d. 9 maart 2021 blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie (p. 65 plantoelichting). Echter, ook in dit onderzoek is aldus adressanten geen rekening gehouden met de maximale planologische invulling van het Ontwerpbestemmingsplan: woningen, jachthaven, detailhandel, horeca, kantoren, bedrijven, werkplaats. Bovendien is het aantal vierkante meters van de werkplaats nog opengelaten (p. 2 onderzoek). Daarnaast lijken de gevolgen en het materiaal voor de sloopfase ten onrechte niet in het onderzoek meegenomen. Als uitgangspunt is genomen de bouw van de woningen binnen een jaar, maar dat lijkt wat erg optimistisch, bovendien is de sloop daar niet in meegenomen en ook niet de bouw van de jachthaven en de overige met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies. Tot slot ontbreekt de Aerius-calculator voor de bouwfase, alleen de gebruiksfase is bijgevoegd. Op basis van dit rapport kan daarom niet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie zal veroorzaken.

Beantwoording 2.5.i.

Maximale planologische invulling

Ook hier allereerst een verwijzing naar de beantwoording onder **2.5.a.** over de gereduceerde bestemming.

Ontbreken aantal vierkante meters werkplaats

Adressanten merken terecht op dat het aantal vierkante meters van de werkplaats in het onderzoeksrapport is opengelaten. Deze omissie is hersteld in het geactualiseerde rapport van 9 november 2021.

Sloopfase / bouwfase

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet voorziet in een vrijstelling van de vergunningplicht voor bouwactiviteiten. De vrijstelling geldt voor bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk en voor het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk. Hieronder vallen ook de vervoersbewegingen van het (bouw)verkeer dat met deze activiteiten samenhangt. Voor de gebruiksfase blijft de vergunningplicht onveranderd.

Uit het geactualiseerde onderzoek van 9 november 2021 blijkt dat zowel bij de gebruiksfase als bij de bouwfase (opgemerkt wordt nogmaals dat op basis van recente wet- en regelgeving eigenlijk geen berekening van de stikstofdepositie nodig is voor de bouwfase) geen verhoging in de depositie is berekend. Hier is geen vergunning nodig van de Wet natuurbescherming.

Nu het rekeninstrument AERIUS Calculator, dat gebruikt wordt om de stikstofneerslag te berekenen voor toestemmingverlening, op 13 januari 2022 wordt geactualiseerd, zal nadien een nieuw geactualiseerd onderzoek worden verricht.

2.5.j.*Bodemverontreiniging*

Adressanten stellen dat in de ontwerp omgevingsvergunning is aangegeven dat er een redelijk vermoeden bestaat dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, reden waarom artikel 6.2c Wabo van toepassing is op grond waarvan de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan in de gevallen als omschreven in dat artikel. Dit wordt bevestigd door het bodemonderzoek (Grondslag, d.d. 27 mei 2016), waaruit volgt dat ter plaatse van het gehele perceel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond) waardoor het perceel niet geschikt is voor woningbouw. Nu inzage in de saneringsplannen ontbreekt, is onzeker of het überhaupt mogelijk is de grond zodanig te saneren dat de beoogde ontwikkelplannen daarop gerealiseerd kunnen worden. Bovendien is het de vraag of de kosten van de sanering aanvaardbaar zijn. Gelet op het voorgaande is onzeker of de plannen uitvoerbaar zijn en kunnen de ontwerp omgevingsvergunning en het Ontwerpbestemmingsplan daarom niet worden vastgesteld.

Beantwoording 2.5.j.

De zienswijze is reeds beantwoord onder **2.3.m.**

Met de BUS-melding is de aanvaardbaarheid van de kosten en de uitvoerbaarheid van de sanering zeker gesteld.

2.5.k.*Geluid*

Adressanten stellen dat bij het aspect geluid uitsluitend is gekeken naar de geluidsgevolgen voor de te bouwen woningen ten gevolge van wegen, spoor en industrie (p. 56-57). Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de geluidsgevolgen van de met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies (jachthaven, bedrijven, detailhandel, horeca) voor de omgeving (waaronder de panden van cliënten). De enkele stelling dat de werkzaamheden in de binnenwerkplaats geen overlast opleveren voor de omgeving, omdat er in de bestaande situatie ook nooit meldingen van overlast zijn binnengekomen bij de Omgevingsdienst (p. 38), is daarvoor onvoldoende. Wat betreft de jachthaven met serviceplaats (p. 60) wordt nog opmerkt dat de woningen hiervan geen hinder zullen ondervinden, maar ook hier is niet gekeken naar de hinder voor omliggende gebruikers anders dan bewoners van de nieuw te bouwen woningen.

Beantwoording 2.5.k.

Ook hier volgt allereerst de verwijzing naar de beantwoording onder **2.5.a.** en de gereduceerde bestemming.

Alhoewel er in het kader van de Wgh dus geen akoestisch onderzoek nodig is kan het in het kader van goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn om na te gaan wat de akoestische gevolgen van nieuwe bedrijvigheid op de omgeving zullen zijn. Naar aanleiding van de zienswijze van meerdere

adressanten heeft er op 16 september 2021 daarom een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Doel van dit aanvullende onderzoek is om in het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de geluidimmissie als gevolg van de jachthaven en bijbehorende werkplaats in en om het plangebied ter plaatse van de bestaande woningen, in kaart te brengen. De conclusie van het aanvullend akoestisch onderzoek is dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten binnen de nieuwe inrichting:

- binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit past (zowel langtijdgemiddeld geluidniveau als piekgeluiden);
- binnen de normstelling van stap 2 (en 3) van de VNG-richtlijn past;
- er geen sprake is van indirecte geluidshinder.

Het aanvullend akoestisch onderzoek van 16 september 2021 wordt als bijlage aan de Toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

2.5.l.

Ladder duurzame verstedelijking / behoefte

Adressanten stellen dat in de plantoelichting in het kader van artikel 3.1.6 Bro de behoefte aan nieuwe woningen is onderbouwd. Ten aanzien van de jachthaven wordt opgemerkt dat de aard en omvang van de jachthaven in het plangebied met 30 ligplaatsen zodanig is dat deze buiten beschouwing kan worden gelaten bij de bepaling van de behoefte (p. 67).

Adressanten begrijpen deze stelling niet. De ontwikkeling moet in zijn geheel worden beschouwd. Met de ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt, maar ook een jachthaven, een werkplaats, bedrijven, kantoren, detailhandel, voorzieningen, horeca etc. De behoefte aan al de ontwikkelingen moet op grond van artikel 3.1.6 Bro inzichtelijk worden gemaakt, nu het een stedelijke ontwikkeling betreft. Nu deze behoefte niet inzichtelijk is gemaakt, is het Ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 Bro.

Beantwoording 2.5.l.

Ook hier volgt allereerst een verwijzing naar de beantwoording onder **2.5.a.** en de reductie van de bestemming.

In de Toelichting op het plan (hoofdstuk 15) wordt gesteld dat de beoogde functies van woningen en een jachthaven in beginsel functies zijn die passend zijn in een stedelijk gebied als Amsterdam. Verder is gesteld dat de aard en omvang van de jachthaven in het plangebied met 30 ligplaatsen zodanig is dat deze in een gebied als Amsterdam buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het bepalen van de behoefte. Adressanten zijn het hier niet mee eens en zijn van mening dat ook voor de jachthaven een behoefte aangetoond moet worden.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als

stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Daarnaast kan op basis van op dit punt gevormde jurisprudentie worden geconcludeerd dat indien sprake is van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Er is hier primair sprake van een functiewijziging zonder toename van ruimtebeslag. De aanduidingen 'jachthaven' en 'werkvoorraad' neemt exact dezelfde ruimte in beslag als de huidige aanduiding 'werkvoorraad' ten behoeve van de scheepswerf Koning William. Daarnaast is, zoals reeds gesteld in de Toelichting, de aard en omvang van de jachthaven in het plangebied met maximaal 30 plaatsen zodanig dat deze in een gebied als Amsterdam buiten beschouwing kan worden gelaten bij het bepalen van de behoefte.

2.5.m.

Ecologie

Adressanten stellen dat de quick scan ecologie onvoldoende is om gevolgen voor beschermde soorten uit te sluiten. Er dient daadwerkelijk onderzoek plaats te vinden naar aanwezige soorten, zowel in de bestaande bebouwing, maar ook in, op en om het water.

Beantwoording 2.5.m.

Adressanten lichten niet toe waarom de quick scan ecologie opgevolgd moet worden door een daadwerkelijk onderzoek.

Er is door het bureau Els & Linde B.V. zowel een literatuur / bureau onderzoek verricht alsook een veldonderzoek en na de terinzagelegging van het bestemmingsplan is het onderzoek geactualiseerd en aangevuld onder meer met een onderzoek naar de gevolgen van de jachthaven.

Om een goedoverwogen oordeel te geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 29 maart 2021 door een ecooloog van bureau Els & Linde, een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten zijn beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder is geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

Uit de onderzoeken blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen en vogels is uitgesloten doordat de te slopen gebouwen in het plangebied voor deze soorten niet geschikt zijn of geen geschikte invliegopeningen bevatten. Ook beschermde planten en andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen of te verwachten. De herontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor beschermde flora en fauna en voldoet aan de Wet natuurbescherming. Ook heeft de herontwikkeling geen gevolgen voor herpetofauna en vissen. Wel dient er tijdens de diverse werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige broedvogels (start buiten het broedseizoen) en mogelijke invliegopeningen van de gevel van het naastgelegen gebouw (openingen vrij houden en stootvoegen niet verlichten).

Nu blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen en deze ook niet zullen worden aangetroffen, kan worden volstaan met de quickscan.

2.5.n.*Planschade*

Gelet op het bovenstaande is aldus adressanten aannemelijk dat de nieuwbouwplannen planschade zullen veroorzaken als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Uit de plantoelichting blijkt niet hoe in deze schade zal worden voorzien. Zo lang dit onduidelijk is, is het Ontwerpbestemmingsplan financieel gezien niet uitvoerbaar. Bovendien betekent dit dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de coördinatieprocedure. Artikel 5 van de gemeentelijke Coördinatieverordening bepaalt immers dat een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking op grond van de verordening niet mogelijk is indien uit een schadeveroorzakend besluit blijkt dat schade kan worden veroorzaakt als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro en de aanvrager niet bereid is deze schade voor zijn rekening te nemen.

Beantwoording 2.5.n.

Voor de beoogde herontwikkeling is een risicoanalyse planschade uitgevoerd en op 14 mei 2020 is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst getekend. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee vastgesteld.

2.5.o.*Conclusie*

Op basis van het voorgaande concluderen adressanten dat vooralsnog geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Voorts is sprake van strijd met artikel 3.1.6 Bro, de Nota parkeernormen Auto en Fiets, de Hoogbouwvisie, de Wabo, de regels uit het geldende Bestemmingsplan, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Adressanten verzoeken het college en de raad de zienswijze gegrond te verklaren en het Ontwerp met bijbehorende besluiten aan te passen met inachtneming van deze zienswijze, dan wel af te zien van de vaststelling van de verschillende ontwerpen.

Adressanten zijn graag bereid deze zienswijze nader toe lichten en mee te denken over een zorgvuldige inpassing van eventuele plannen, zo mogelijk in een daartoe door het College vast te stellen hoorzitting.

Beantwoording 2.5.o.

De conclusie vat de punten samen die hiervoor aan bod zijn gekomen. Geconcludeerd wordt dat er aan de hand hiervan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van strijdigheid met verschillende beginselen van behoorlijk bestuur. De beantwoording van de zienswijzen laat echter zien dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening noch met de genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Dit wordt ook bevestigd door aanvullende en geactualiseerde onderzoeken.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de adressant is met de reductie van de bestemming "Gemengd" naar "Gemengd - 145B" invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van de functies.

Bij iedere raadscommissie is er de mogelijkheid in te spreken over punten die op de agenda staan. Adressanten zullen tijdig worden geïnformeerd over de behandeling van het plan door de raadscommissie RO. Zij kunnen dan gebruik maken van de mogelijkheid om in te spreken.

2.5.p. Zienswijze m.b.t. de Aanmeldnotitie m.e.r.

Adressanten stellen vast dat er een vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd en een mer-beoordelingsbesluit is genomen (p. 68-69 plantoelichting). Adressanten menen dat de mer-beoordelingstoets ten onrechte niet is gedaan op basis van de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn. Er is onvoldoende rekening gehouden met de omvang van het project (maximale planologische invulling, niet alle mogelijk gemaakte gebruiksfuncties zijn meegenomen), het bestaande grondgebruik (ernstig geval van bodemverontreiniging) en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang (gevolgen project voor beschermd stadsgezicht en UNESCO-gebied, Hoogbouwvisie).

Beantwoording 2.5.p.

De zienswijze van de adressanten op het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B heeft er mede toe geleid dat de bestemming 'Gemengd' thans is aangepast naar een voor de locatie meer specifieke bestemming: 'Gemengd 145B'. De bestemming 'Gemengd 145B' is gereduceerd tot de functies wonen, bedrijven, bijbehorende erven en in pandige fietsenstallingen en niet-openbare parkeervoorzieningen. Zowel de theoretische maximale planologische mogelijkheden alsook de representatieve invulling daarvan zijn thans onderzocht en beoordeeld. Er zijn na de terinzagelegging aanvullende onderzoeken gedaan aangaande het geluid en parkeren almede een actualisatie van ecologie en stikstof en water. Ook uit deze aanvullende en geactualiseerde onderzoeken blijkt dat de nieuwe functies niet een onevenredige druk op het woon- en leefklimaat opleveren en passen bij het gemengde karakter van wonen en werken op het Kadijkseiland.

Adressanten kunnen niet worden gevolgd in de stelling dat de mer-beoordelingstoets ten onrechte niet is gedaan op basis van de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn. Op pagina 6 en verder van de Aanmeldnotitie wordt juist aangegeven en verder uitgewerkt dat de toets is gedaan op basis van de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn:

"De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling."

De sanering van ernstig verontreinigd grond is onder meer besproken in paragraaf 4.6 van de Aanmeldnotitie. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw dienen sanerende maatregelen te worden genomen. Gekozen is voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag voor bebouwing inclusief wonen zonder tuin. Het is daarom niet nodig om de grond dieper af te graven. Voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag is op 7 oktober 2021 door de initiatiefnemers bij ODNZKG een BUS-melding gedaan, categorie immobiel. BUS is een afkorting van Besluit uniforme saneringen. Op 25 oktober 2021 heeft ODNZKG de BUS-melding geaccordeerd. Deze stukken maken onderdeel uit van de gegevens behorende bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing.

De landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang (gevolgen project voor beschermd stadsgezicht en UNESCO-gebied) zijn uitvoerig besproken in de Aanmeldnotitie in onder meer hoofdstuk 3.2 en verder. De Hoogbouwvisie is onbesproken gelaten omdat in dit plan niet wordt voorzien in de realisatie van nieuwe hoogbouw (bebouwing hoger dan 22,5 meter). Ook de te verlenen omgevingsvergunning maakt geen nieuwe hoogbouw mogelijk.

Conclusie: De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijzen van de adressant vermeld onder 2.5.a. en 2.5.e., voor zover deze betrekking hebben op de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Gemengd (2.5.a.) en de bouwhoogte (2.5.e.), hebben burgemeester en wethouders geleid naar een voorstel om het bestemmingsplan aan te passen en de regeling over de bouwhoogte c.a. juridisch te stroomlijnen.

Burgemeester en wethouders stellen voor de bezwaren zoals verwoord onder 2.5.a voor zover het betreft de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd, gegrond te verklaren en de bestemming 'Gemengd' aan te passen naar een voor de locatie meer specifieke bestemming: 'Gemengd - 145B'. De bestemming 'Gemengd - 145B' is gereduceerd tot de functies wonen, bedrijven, bijbehorende erven en inpandige fietsenstallingen en niet-openbare parkeervoorzieningen.

Overige bezwaren leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Adressanten 11 en 12

De zienswijze is ingediend door

, De zienswijze is ontvangen op 9 augustus

2021.

2.6.a.

Adressanten doen een dringend verzoek om niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B om de volgende redenen:

1. Het plan bevat ronduit monsterlijke bebouwing. Het is adressanten een raadsel hoe adviescommissies op het gebied van de stedenbouw hieraan hun goedkeuring kunnen verlenen.
2. De Hoogte Kadijk is een zeer lange (600m) smalle straat, waarin het gebied van de twee scheepswerven de enige open ruimte met zicht op het water en de nautische bedrijvigheid is.
3. De Hoogte Kadijk is al erg dichtbevolkt en in het recente verleden ten prooi gevallen aan niet altijd gelukkige stadsvernieuwing. De Hoogte Kadijk is daarom echt geen stedenbouwkundig ensemble te noemen.
4. Op dit moment is de Hoogte Kadijk, evenals het Entrepotdok erg geliefd bij recreatieve wandelaars.
5. Bij de herbestemming van het terrein van de voormalige werf Koning William zou naar mening van adressanten gekozen moeten worden voor:
 - i. het openhouden van de zichtlijnen vanaf de brug op het watergebied van de Nieuwe Vaart en de contouren van Wittenburg en Oostenburg
 - ii. een vorm van bedrijvigheid die daarmee niet strijdig is, eventueel gecombineerd met een bescheiden woonfunctie.
 - iii. een beloopbare, dus niet verticale, openbare groenvoorziening, gras bijvoorbeeld.
6. Adressanten geven daarom de voorkeur aan een lage bebouwing (6m maximum) langs de straatzijde, vergelijkbaar met de werfhuisjes aan de Kromhoutwerf.
7. Op het terrein zou een soort Roeiverenigingsbouw met kantine kunnen komen. Dit met horeca maar niet per auto bereikbaar omdat, zo voegen adressanten toe, de Hoogte Kadijk een problematische verkeerscirculatie kent, waaraan in het verleden menige buurtvergadering is gewijd.
8. Tot slot vermelden adressanten dat een werkplaatsgebouwtje er al is en een bedrijfswoning wel ergens onder te brengen moet zijn.

Beantwoording 2.6.a.:

1. Bij de herontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de ligging binnen het beschermd stadsgezicht en de bufferzone van het UNESCO gebied alsmede met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden als bedoeld in de kwaliteitstoets en de adviezen van MenA en CRK. In de Toelichting op het plan is hierover onder meer in paragrafen 5.5 en 4.4 uitvoerig verantwoording gegeven.

2. Door het werfgebouw op te tillen, wordt het vanaf het dijklichaam naar het water toe aflopende terrein veel beter zichtbaar. Het aan de scheepswerfactiviteiten gerelateerde, aflopende achtererf blijft zo behouden en herkenbaar. Het historisch ruimtelijk symmetrische beeld van het sluizencomplex wordt hierdoor versterkt terwijl ook de afschuining ten gevolge van de aanleg van de Entrepotdoksluis behouden blijft. De ligging op de hoek van de Nieuwe Vaart en de Entrepotdoksluis, bij de - in haar huidige vorm uit 1903 daterende - brug 80, tegenover de historische scheepswerf 't Kromhout en met doorzichten naar de Nieuwe Vaart en de Wittenburgergracht wordt zodoende versterkt. De door adressanten gewaardeerde nautische bedrijvigheid wordt voortgezet in de vorm van een jachthaven met een werkplaats.
3. Het karakter van de Entrepotdoksluis en omgeving is een belangrijk uitgangspunt bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Met name het open karakter van het steeds breder wordende water, vanaf de brug richting Nieuwe Vaart gezien, is van essentieel belang. Door Prast&Hooft is een studie verricht naar de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied, de huidige bebouwing en het stedenbouwkundige ensemble (d.d. oktober 2019, zie bijlage 4 bij de Toelichting). Op basis van de studie is voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied uitgegaan van een tweetal volumes: een voorhuis aan de zijde van de Hoogte Kadijk en een langwerpig werfgebouw achter het voorhuis. Deze beide volumes worden gerealiseerd binnen de huidige structuur van inhammen waarbij het grootste volume (het werfgebouw) aan de kade wordt gesitueerd en het kleinere volume aan de zijde van de Hoogte Kadijk. Beide volumes zijn loodrecht op de kade en de dijk. Voor de beide volumes is vervolgens een bouwplan opgesteld.
4. De opmerking van adressanten dat de Hoogte Kadijk, evenals het Entrepotdok erg geliefd is bij recreatieve wandelaars wordt ter kennisname aangenomen.
5. t/m 8
Adressanten stellen een aantal alternatieven voor. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. De aangedragen alternatieven leiden niet tot een andere afweging.
Er kan geen voorkeur worden gegeven aan de alternatieven zoals adressanten hebben aangedragen boven het initiatief van de initiatiefnemers inhoudende onder meer het realiseren van woningen waaraan een zeer grote behoefte bestaat en het voortzetten van watergebonden activiteiten. Er dient betekenis te worden toegekend aan de doelstelling van de initiatiefnemers. De door adressanten gewenste minimale bebouwing ten behoeve van wonen en het realiseren van een soort Roeiverenigingsbouw met kantine past niet binnen de doelstelling van de initiatiefnemers. M.b.t. het openhouden van zichtlijnen wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van de zienswijze. De vergroening is nader toegelicht in de Toelichting onder 5.2.6. Een openbare groenvoorziening als gras beantwoordt eveneens niet aan de doelstelling van de initiatiefnemers.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

hebben op 10 augustus 2021 nog een tweede zienswijze ingediend.

2.6.b.

Adressanten maken uit de partiele herziening van het bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad op dat de voorgenomen bouwplannen beschreven worden als bouwplannen van 'hoogwaardige kwaliteit'. Het stadsgezicht ter plaatse zou 'niet in onevenredige mate aangetast' worden.

1. Adressanten geven aan hierin alleen maar cynisme te kunnen constateren of tenminste extreem slechte smaak. De voorgestelde bebouwing ontnemt volgens adressanten, aan de Hoogte Kadijk het weidse uitzicht, het enig resterende, op de tegenovergelegen Oostelijke eilanden. Daarbij gaat het om de bakermat van de Amsterdamse scheepsbouw (en expansie).
2. Adressanten geven aan dat de bouwplannen vooral gericht lijken te zijn op het realiseren van zoveel mogelijk woningen. Naar mening van adressanten niet zozeer 'hoogwaardig' als wel onbescheiden hoog. Het geboden wooncomfort zou minimaal zijn: "extreem klein oppervlakte, geen balkonnetjes, alleen verticaal groen en bloembakken en alles (passend!) in corten-staal uitgevoerd. Het werfgebouw heeft het nog meest weg van een jeugdgevangenis".
3. Adressanten verbaast het zeer dat een M.E.R. Beoordelingsbesluit niet nodig zou zijn. De bouwplannen, zo geven ze aan, zullen door de toestroom van bewoners van meer dan 100 woningen, de geplande 24 parkeerplaatsen alleen al, van grote invloed zijn op Hoogte Kadijk en omgeving. Daarbij schrijven adressanten: "Ook de zware verontreiniging van het voormalig werfterrein vereist wel enige toelichting hoe daarmee zal worden omgegaan. Hei- activiteiten zullen een verstoring van de bodem geven, die ook in het water terecht zal komen. Het gaat om watergebied dat essentieel is voor de doorstroming."
4. Ten aanzien van het voornemen om hogere geluidswaarden vast te laten stellen, zijn adressanten van mening dat dit voor een dergelijk grootschalig bouwplan niet wenselijk is. Adressanten lichten toe dat De Kromhoutwerf, gelegen in het gebied van het bestemmingsplan Kadijken-Oost, met bestemming bedrijfsterrein, veel geluid produceert en dat dit ook het geval was met de Koning William werf, waar hele dekschuiten werden gebouwd. Naar mening van adressanten zal ook de geplande jachthaven met inbouw van elektrische motoren moeten lassen en slijpen. Daar kunnen geen hogere geluidswaarden tegenop en zal zeker leiden tot klachten van bewoners. Dit te vermijden is juist de bedoeling van de Wet geluidshinder.
5. Concluderend geven adressanten aan dat het voorgestelde ontwerp- bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, niet uitvoerbaar is omdat zij een te groot beslag leggen op de omgeving en erfgoedwaarden vernielen.
Als bewoners van een historisch schip in het Entrepotdok bepleiten adressanten daarnaast, dat een deel van het werfterrein bruikbaar zou moeten blijven voor het hellingen van grote stalen schepen omdat er al veel werven verdwenen zijn.

Beantwoording 2.6.b.

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze over het uitzicht op de Oostelijke eilanden en scheepsbouw wordt verwezen naar de beantwoording onder **2.6.a. onder 1. en 2.** alsook onder **2.2.b** onder het kopje "Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn".
2. De woningen in het werfgebouw worden gerealiseerd binnen het Hubstudios concept (www.hubstudios.nl). Dit particulier initiatief is al op diverse locaties in de stad gerealiseerd (Linnaeusstraat 35F, Rijtuigenhof 97, Marcantilaan 7) en is een concept van sociale woningbouw voor doelgroepen en goedkope vrije sector huurwoningen voor senioren. Om de juiste doelgroepen te kunnen blijven bedienen worden de sociale huurwoningen verhuurd op basis van campuscontracten. Het is de bedoeling dat de bewoners rouleren. Voor senioren ligt dat anders. Deze woningen worden beter uitgerust en zijn groter en daarom meer geschikt voor langere huur.
Het project draagt bij aan het uitgangspunt om de woningvoorraad en woningbehoefte in de stad beter op elkaar te laten aansluiten. Met name aan woningen voor jongeren en ouderen bestaat een grote behoefte.
3. De zienswijze over de m.e.r. is reeds beantwoord onder **2.3.bb.** en **2.5.o.**
4. Adressanten achten, gezien de omvang van het bouwplan, het vaststellen van hogere geluidswaarden niet wenselijk. De geplande jachthaven met inbouw van elektrische motoren moet lassen en slijpen. Daar kunnen aldus adressanten geen hogere geluidswaarden tegenop en zal zeker leiden tot klachten van bewoners.
Het plangebied Hoogte Kadijk 145B ligt binnen de geluidzones van (combinaties van) wegen en een industrieterrein. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn alleen geluidgevoelige functies toegestaan indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om geluidgevoelige functies, zoals de nieuwe woningen in het plangebied mogelijk te maken, is het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk omdat volgens het akoestisch onderzoek niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het vaststellen van hogere grenswaarden heeft uitsluitend betrekking op de aanvaardbaarheid van (bestaande) geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. Het vaststellen van hogere grenswaarden heeft dus geen gevolgen voor bestaande woningen in de omgeving, zoals het woonschip van de adressanten.
In een aanvullend akoestisch onderzoek van 16 september 2021 dat aan deze Nota wordt gehecht, is eveneens het akoestisch verblijfsklimaat bij geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het plan beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten binnen de nieuwe inrichting géén sprake is van directe / indirecte hinder conform de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de VNG richtlijn. Bovendien kan er, gezien de afstand tussen het plangebied en de ligplaats/verblijf van adressanten (circa 100 meter), geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon en leefklimaat.

5. Tot slot concluderen adressanten dat het plan niet uitvoerbaar is omdat het een te groot beslag legt op de omgeving en erfgoedwaarden vernielt. Als bewoners van een historisch schip in het Entrepotdok bepleiten adressanten daarnaast, dat een deel van het werfterrein bruikbaar zou moeten blijven voor het hellingen van grote stalen schepen omdat er al veel werven verdwenen zijn.

Allereerst moet hierop worden opgemerkt dat een werfterrein voor grote stalen schepen juist een groot beslag legt op de omgeving, het veroorzaakt overlast en is daarnaast zwaar vervuילend. De werf Koning William was tientallen jaren onderwerp van klachten uit de buurt en handhavingprocedures bij verschillende (gemeentelijke en milieu-) instanties. De herontwikkeling is reeds hierom een grote verbetering. De wens van adressanten tot behoud van een werf voor grote stalen boten en hun bezorgdheid over de verdwijning van werven in Amsterdam, is denkbaar en invoelbaar, maar leidt niet tot een betere woon- en leefsituatie van omwonenden. Het naastgelegen Museum scheepswerf 't Kromhout is overigens nog actief.

Tot slot wordt opgemerkt dat met de herontwikkeling geen erfgoedwaarden worden vernield, wat adressanten hieronder ook willen verstaan. De bestaande bedrijfsbebouwing op Hoogte Kadijk 145b is niet aangewezen als rijksmonument of als gemeentelijk monument. Op de 'Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit' zijn alle gebouwen in het plangebied wel aangeduid als 'orde 3'. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.a.

2.6.c. Zienswijze m.b.t. de Aanmeldnotitie m.e.r.

De zienswijze is ingediend op 10 augustus 2021.

Adressanten verbaast het zeer dat een M.E.R. Beoordelingsbesluit niet nodig zou zijn. De bouwplannen, zo geven ze aan, zullen door de toestroom van bewoners van meer dan 100 woningen, de geplande 24 parkeerplaatsen alleen al, van grote invloed zijn op Hoogte Kadijk en omgeving. Daarbij schrijven adressanten: "Ook de zware verontreiniging van het voormalig werfterrein vereist wel enige toelichting hoe daarmee zal worden omgegaan. Hei- activiteiten zullen een verstoring van de bodem geven, die ook in het water terecht zal komen. Het gaat om watergebied dat essentieel is voor de doorstroming."

Beantwoording 2.6.c.

Allereerst moet worden opgemerkt dat er niet "meer dan 100 woningen" worden gerealiseerd zoals door adressanten gesteld, maar 88 studenten-, starters- en seniorenwoningen, 4 appartementen en 1 bedrijfswoning. Daarnaast zal het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven en de werkplaats worden beperkt tot 16.

Door de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 12 bij de Toelichting). Het college van B&W heeft naar aanleiding van deze aanmeldnotitie besloten dat er geen MER nodig is voor de beoogde herontwikkeling. Het belangrijkste aspect in de m.e.r.-beoordelingsprocedure vormt de notitie waarin beschreven staat of de voorgenomen activiteit kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De vormgeving van deze notitie is vormvrij, maar aan de inhoud worden

wel eisen gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn 'over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie is tot stand gekomen met toepassing van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. De door adressanten genoemde aspecten (vervuilde grond, water) worden in de aanmeldnotitie besproken. Aan de hand van de voornoemde toetsing is geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dus ook geen m.e.r. onderzoek nodig is. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied (de binnenstad).

Met betrekking tot de bodemverontreiniging wordt verwezen naar de beantwoording daarover in 2.3.cc en 2.5.p.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7. Adressanten 13, 14 en 15

De zienswijze is ingediend door

De zienswijze is mede ingediend namens
en

De zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2021.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, gaat de zienswijze in op de volgende onderwerpen:

2.7.a.

Unesco-bescherming

Adressanten geven aan dat Unesco niet alleen uitgaat van een 'kernzone' maar ook van een 'bufferzone'. Deze bufferzone moet voorkomen dat Werelderfgoed visueel wordt verstoord door belendende nieuwbouw. Het plangebied Hoogte Kadijk 145B valt binnen de bufferzone die behoort bij de tot kernzone aangewezen grachtengordel.

De bij de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan behorende documenten/onderzoeken, alsmede de plantoelichting, behelzen hooguit -zo geven adressanten aan- een bouwhistorische verkenning van de huidige aanwezige bebouwing en een beschrijving van het plangebied, waarin de bestaande toestand van de gebouwen en de monumentwaarden beschreven zijn. Onduidelijk blijft wat de gevolgen zijn voor de kernkwaliteiten en de status van de huidige bebouwing en de aantasting van de functie van de bufferzone.

Adressanten vrezen dat de bestaande zichtassen niet behouden blijven en stadssilhouetten verdwijnen. Ook zijn adressanten van mening dat het historische cluster van de brug Kromhout/Vriesseveem/Oosterkerk ernstig zal worden aangetast.

Adressanten geven aan dat de plannen in strijd zijn met het uitgangspunt dat de aard en de kwaliteit van de bufferzone behouden moeten blijven.

Beantwoording 2.7.a.

De zienswijze is reeds beantwoord onder 2.2.b.

2.7.b.

Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan maken adressanten op dat voor het gebruik van de slijptol ter plaatse van de werf, akoestische berekeningen zijn uitgevoerd om de 'worst case' situatie vast te kunnen stellen in het kader van het mogelijk maken van woningen. Adressanten geven aan dat het bronvermogen van de slijptol niet op 106 dB(A) ligt maar in ieder geval op 115 dB(A). De berekeningen in het rapport gaan uit van het verkeerde uitgangspunt en naar mening van de adressanten, kloppen de conclusies niet. De geluidbelasting op de gevel zal hoger zijn dan nu in het rapport genomen. Daarbij zal volgens adressanten het gebruik van de slijptol aan de zuidwestzijde

de norm van 70 dB(A) overschrijden.

Beantwoording 2.7.b.

Het gebruik van een slijptol bij Museum scheepswerf 't Kromhout ten opzichte van de woningen in het plangebied is betrokken bij het akoestisch onderzoek ter vaststelling van de hogere geluidswaarden voor de nieuwe woningen. De bronsterkte van de slijptol is vastgesteld op basis van verrichtte geluidsmetingen. Adressanten geven niet aan op basis waarvan aan de verrichtte geluidsmetingen getwijfeld zou moeten worden. Tot slot moet worden opgemerkt dat het besluit hogere geluidswaarden strekt tot bescherming van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen en geen betrekking heeft op de kantoorruimtes van adressanten.

2.7.c.*Quick scan ecologie*

Uit het rapport *Quick scan ecologie* van 30 maart 2021 komt naar voren dat gezocht is naar aanwijzingen voor vogels met een vaste verblijfsplaats. Gekeken is bijvoorbeeld naar nestplekken voor vogels met een 'jaarrond beschermd nest'.

Ten aanzien van vleermuizen is gesteld dat zij de belangrijkste groep strikt beschermde dieren zijn, die ter plaatse verwacht kunnen worden. Adressanten geven aan dat het niet mogelijk is om zonder nader onderzoek te concluderen dat de aanwezigheid van deze beschermde soort uitgesloten is omdat de gebouwen niet geschikt zouden zijn. Adressanten merken op dat wel nader onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van vogels. Zonder nader onderzoek kan daarom niet geconcludeerd worden dat er echt geen vleermuizen zijn.

Beantwoording 2.7.c.

De zienswijze is reeds beantwoord onder 2.5.m.

2.7.d.*Licht- en zonnestudie*

Volgens adressanten wordt niet voldaan aan de normen voor voldoende lichttoetreding. De te realiseren gebouwen zijn hoger dan de bouwwerken die er nu staan en één van de gebouwen steekt over de kade heen. Adressanten stellen dat te weinig rekening is gehouden met hun belangen en ten onrechte een studie naar zon – en lichttoetreding ontbreekt.

Beantwoording 2.7.d.

Allereerst moet worden opgemerkt dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen, kantoorgebouwen enz. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging is er een bezonningsstudie uitgevoerd die voorafgaande de terinzagelegging van het bestemmingsplan abusievelijk niet als bijlage bij de Toelichting is gevoegd noch nader in de Toelichting zelf is beschreven. In deze bezonningsstudie is de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt voor het voorjaar en herfst en vergeleken met de situatie zonder de met het plan toegestane bebouwing. De uitgevoerde bezonningsstudie toont

aan dat met de bebouwingsmogelijkheden van het plan een lichte verandering optreedt qua zonlicht en schaduwwerking voor het kantoorgebouw aan de Hoogte Kadijk 143F. Deze verandering levert geen onevenredige wijziging in de bezonningsituatie op. Bovendien gaat het hier om een zijgevel met vooral kleine gevelopeningen, de voornaamste gevelopeningen bevinden zich aan de voor- en achterzijde van het pand en deze worden in de bezonning niet gehinderd door de nieuwbouw. De afstand van de zijgevel van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw is zodanig groot dat de bestaande ramen in de zijgevel ruim voldoende daglicht zullen blijven ontvangen. In de nieuwe situatie zal de daglichttoetreding door de bestaande ramen niet significant wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

De gevolgen van de met het plan voorziene bebouwing voor de bezonning van het kantoorgebouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Van betekenis is ook dat het gebied een stedelijke omgeving betreft.

2.7.e.

Planschade

Adressanten geven aan dat met de geplande ontwikkelingen hun panden minder waard worden. Ontwikkelingen die ze bij aankoop van de panden niet hadden kunnen voorzien. Adressanten zijn van mening dat ze aanzienlijke schade zullen lijden die door de gemeente moet worden vergoed.

Beantwoording 2.7.e.

Als adressanten vinden dat zij schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Voor de beoogde herontwikkeling is een risicoanalyse planschade uitgevoerd en op 14 mei 2020 is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst getekend. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee vastgesteld.

2.7.f.

Parkeren auto

Adressanten maken uit de plantoelichting op dat de parkeerbehoefte laag zal zijn. Op eigen terrein worden geen vaste parkeerplekken gerealiseerd. De geplande woningen zijn klein en de parkeertarieven hoog. Naar verwachting worden geen aanzienlijke bezoekersaantallen verwacht.

Adressanten delen deze visie van de gemeente niet. Het feit dat de woningen klein zijn, betekent niet dat er bij de doelgroep geen parkeerbehoefte is. Het aantal van nul parkeerplekken is strijdig met de CROW gehanteerde parkeernormen. Naar mening van adressanten wordt niet voldaan aan de nota Parkeernormen auto. Hieraan wordt toegevoegd dat de parkeereis voor nieuwbouwplannen onvoldoende is om parkeeroverlast in de buurt te voorkomen.

Beantwoording 2.7.f.

De zienswijze is reeds beantwoord onder 2.2.c.

2.7.g.*Fietsparkeren*

Adressanten merken op dat het aantal geplande parkeerplekken voor fietsen en scooters lager is dan in de Nota parkeernormen fiets en scooter (maart 2018), wordt aangehouden. De gemeente verdedigt deze lagere aantallen door aan te geven dat in de nota richtlijnen zijn opgenomen die niet bindend zijn. Adressanten geven aan dat, hoewel het aantal fiets- en scooterparkeerplekken voldoet aan het bouwbesluit, onvoldoende onderbouwd is waarom de gemeente afwijkt van eigen beleid.

Beantwoording 2.7.g.

De zienswijze is reeds beantwoord onder 2.2.d.

2.7.h.*Overlast*

De geplande 79 studio's zullen worden betrokken door studenten en starters. Adressanten beseffen dat ook voor deze doelgroep een woning te vinden moet zijn. Adressanten vrezen voor overlast van studenten en vinden in de plannen geen bepalingen terug waarmee de leefbaarheid in de buurt wordt beschermd.

Beantwoording 2.7.h.

De zienswijze is beantwoord onder 2.3.s. onder het kopje "(Geluids)overlast van de jonge bewoners".

2.7.i.*Hogere waarden wet geluidhinder*

Adressanten concluderen dat het 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B van mei 2020', gestoeld is op de verkeerde uitgangspunten waarmee de conclusies niet kloppen.

Het beleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het realiseren van een optimaal leefklimaat, en toch -zo geven adressanten aan- kiest de gemeente er niet voor om de studentewoningen te voorzien van een dove gevel. Omdat bij de geplande woningen voor de jongeren en studenten sprake is van campuscontracten, (een tijdelijke woonduur van 5 jaar) zou van een stille zijde kunnen worden afgezien. Adressanten betwisten dat daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van het geluidbeleid, wat betreft de stille gevels. Adressanten vragen zich ook af hoe het civielrechtelijke aspect van het aangaan van campuscontracten, rijmt met de bestuurlijke handhaving daarvan.

Ten aanzien van het gebruik van een slijptol op één van de werven, wijzen adressanten erop dat in het akoestisch onderzoek van het verkeerde uitgangspunt uitgegaan is. Voor

het gebruik van de slijptol ter plaatse, zijn akoestische berekeningen uitgevoerd om de 'worst case' situatie vast te kunnen stellen in het kader van het mogelijk maken van woningen. Adressanten geven aan dat het bronvermogen van de slijptol niet op 106 dB(A) ligt maar in ieder geval op 115 dB(A).

De geluidbelasting op de gevel zal hoger zijn dan nu in het rapport genomen. Daarbij zal volgens adressanten het gebruik van de slijptol aan de zuidwestzijde de norm van 70 dB(A) overschrijden.

De berekeningen in het rapport gaan uit van het verkeerde uitgangspunt en naar mening van de adressanten, kloppen de conclusies niet.

Beantwoording 2.7.i.

De doelstelling van het geluidbeleid

Anders dan door adressanten gesteld, wordt wel voldaan aan het geluidbeleid van Amsterdam voor stille gevels (Amsterdams geluidbeleid, o.a. paragraaf 6.5) omdat er sprake is van doelgroepwoningen voor studenten en starters. Deze doelgroepwoningen zijn onder voorwaarde (waarborgen doorstroom door middel van tijdelijke huurovereenkomsten) uitgezonderd van het vereiste van een stille gevel. Omdat het hier om kleine eenheden gaat die eenzijdig op een gevel georiënteerd zijn, hebben de betreffende woningen geen stille zijde. Het is niet goed mogelijk om de (enige) buitengevel van de woningen stil te maken, mede omdat de kosten van het nemen van maatregelen voor het terugbrengen van de geluidbelasting onevenredig hoog zijn. Het plan is conform het beleid ook voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) en goedgekeurd. Dove gevels zijn gelet op de geluidsbelastingen op de gevels wettelijk en beleidsmatig gezien niet aan de orde.

Het civielrechtelijke aspect van campuscontracten en de bestuurlijke handhaving

Adressanten vragen zich af hoe het civielrechtelijke aspect van het aangaan van campuscontracten, rijmt met de bestuurlijke handhaving daarvan.

In de planregels is in artikel 3.2.11 vastgelegd dat alle woningen dienen worden te voorzien van een stille zijde, met uitzondering van de studenten- en starterswoningen die vanwege Museum scheepswerf 't Kromhout en/of de Wittenburgergracht-Oostenburgergracht een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde ondervinden, mits de tijdelijkheid van jongeren en/of studenten in de woningen in voldoende mate is geborgd. De toekomstige verhuurder dient de planregel na te leven. Bij niet naleven ervan kan handhavend worden opgetreden. Handhaving van de openbare orde is echter nu nog een onzekere toekomstige gebeurtenis en kan in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kan komen.

Het bronvermogen van de slijptol ligt niet op 106 dB(A) maar in ieder geval op 115 dB(A)

De bronsterkte is op basis van verrichte geluidmetingen bepaald. Adressanten hebben niet aangegeven op basis waarvan het vastgestelde bronvermogen niet juist zou zijn.

De berekeningen in het rapport gaan uit van het verkeerde uitgangspunt en naar mening van de adressanten, kloppen de conclusies niet.

Het standpunt wordt niet nader onderbouwd. Het akoestisch onderzoek is verricht door een gerenommeerd akoestisch bureau en is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen. Adressanten hebben geen aanknopingspunten geleverd die tot een andere conclusie zouden kunnen leiden.

2.7.j. Zenswijze Aanmeldnotitie m.e.r.

De zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2021.

Uit de publicatie van de gecoördineerde terinzagelegging, maken adressanten op dat als gevolg van de herontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieu-effectrapport hoeft te worden opgesteld.

Adressanten zijn van mening dat de nog te realiseren haven onderdeel van deze beoordeling zou moeten zijn.

Uit het akoestisch rapport blijkt -zo geven adresanten aan- dat ook de ontwikkeling tot jachthaven getoetst moet worden aan de wet- en regelgeving en dat dit niet kan worden doorgeschoven naar een later moment.

Beantwoording 2.7.j.

Jachthaven en de aanmeldnotitie m.e.r.

De realisatie van de jachthaven is beoordeeld in de Aanmeldnotitie m.e.r. onder meer in paragraaf 2.3.1. Ook voor de realisatie van de jachthaven geldt dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied (de binnenstad). Geconcludeerd wordt dat er geen MER noodzakelijk is.

Jachthaven en het akoestisch onderzoek

Het akoestisch rapport van 14 april 2021 waaraan adressanten refereren bevat een passage (3.2.3.) waar de gevolgen van de jachthaven worden besproken (geen). Het rapport ligt ten grondslag aan het besluit hogere grenswaarden geluid.

Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan is nog een aanvullend akoestisch onderzoek verricht (16 september 2021) met als doel het in kaart brengen van de geluidemissie ten gevolge van de nieuwe activiteiten in en om het plangebied ter plaatse van de bestaande woningen. Uit het aanvullend akoestisch onderzoek waarin ook de jachthaven is meegenomen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten waaronder de jachthaven binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit (zowel langtijdgemiddeld geluidniveau als piekgeluiden) passen. Ook is er geen sprake van indirecte hinder. De beoordeling van de jachthaven is dus niet doorgeschoven naar een later moment.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8. Adressant 16

De zienswijze is ingediend door

De zienswijze is ontvangen op 19 augustus 2021 en is ingediend in de vorm van een petitie met de naam: 'Red historisch stadsgezicht Nieuwe Vaart/Entrepotdoksluis/Oosterkerk Amsterdam'

De adressant(-en) (*bewoners en bezoekers op de Kadijken en Eilandenboulevard, bezorgd om verlies van cultureel erfgoed*) zijn van mening dat de open historische zichtlijn van de draaibrug bij Artis naar de monumentale Oosterkerk over de Entrepotdoksluis met ophaalbrug in de Hoogte Kadijk (1903) en Museumwerf 't Kromhout verdwijnt door vergunning voor kolossale nieuwbouw, ca 20 meter hoog, op de werf aan Hoogte Kadijk 145B.

Adressanten zijn van mening dat B&W via speciale ontwerpbestemmingsplannen inbreekt op de bescherming door het bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad, van een sinds eeuwen gegroeid stadsgezicht aan de Nieuwevaart op de: Oosterkerk, Museumwerf 't Kromhout, Entrepotdoksluis met ophaalbrug en pakhuis Vriesseveem. Dit, zo schrijven adressanten, voor een winstgericht bouwproject: campuscontracten en middenhuur vermomd als 'sociale woningbouw' in de werftoren van ca.20m hoog in Cortenstaal en een 10m hoog koopwoningblok.

Adressanten verzoeken de Gemeenteraad om Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad in tact te laten en ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B met 'Eerste Partiële Herziening Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad' af te keuren en geen hoogbouw in de bufferzone van UNESCO werelderfgoed te vergunnen. Ter verduidelijking van het stadspunt hebben adressanten Artist Impressions toegevoegd.

Beantwoording 2.8

Open historische zichtlijn van de draaibrug bij Artis naar de monumentale Oosterkerk

Allereerst moet worden opgemerkt dat adressant het expliciet heeft over de zichtlijn vanaf de brug bij Artis. Maar vanaf die brug is de Oosterkerk amper / niet zichtbaar.

Mocht adressant de verderop gelegen brug 80 bedoelen, dan wordt voor de beantwoording verwezen naar de zienswijze onder **2.2.b.** onder het kopje "Het verdwijnen van de bestaande historische zichtlijn".

Inbreuk op het stadsgezicht en andere gronden

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar **2.2.b., 2.3.b, 2.3.d, 2.3.e en 2.3.f.**

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Conclusie:

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijzen van de adressant vermeld onder 2.5.a. en 2.5.e., voor zover deze betrekking hebben op de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Gemengd (2.5.a.) en de bouwhoogte (2.5.e.), hebben burgemeester en wethouders geleid naar een voorstel om het bestemmingsplan aan te passen en de regeling over de bouwhoogte c.a. juridisch te stroomlijnen.

Burgemeester en wethouders stellen voor de bezwaren zoals verwoord onder 2.5.a. voor zover het betreft de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd, gegrond te verklaren en de bestemming 'Gemengd' aan te passen naar een voor de locatie meer specifieke bestemming: 'Gemengd - 145B'. De bestemming 'Gemengd - 145B' is gereduceerd tot de functies wonen, bedrijven, bijbehorende erven en in pandige fietsenstallingen en niet-openbare parkeervoorzieningen.

Burgemeester en wethouders stellen voor de overige bezwaren ongegrond te verklaren.



Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

Nota van wijzigingen

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Datum

december 2021

1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B heeft met ingang van 24 juni 2021 en in verband met een rectificatie 8 juli 2021 gedurende acht weken, voor een ieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. In totaal zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B'.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting.

Gewijzigde vaststelling

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Na de ter inzage legging is een aantal aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van zienswijzen. Ook zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd als correctie van enkele omissies in de regels en op de verbeelding. Voorliggende notitie betreft de beschrijving van de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van de ontwerp regels en verbeelding.

Actualisatie toelichting

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 is ten opzichte van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan op enkele onderdelen in samenspraak met Waternet geactualiseerd en verbeterd. In deze notitie is aangegeven waar de toelichting volledigheidshalve is aangepast ten op zichte van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels:

1. In artikel 1 Begrippen:
 - a. vanwege het nader specificeren van de bestemming 'Gemengd' naar 'Gemengd – 145B' zijn de volgende begripsbepalingen geschrapt:
 - i. additionele horeca;
 - ii. consumentverzorgende dienstverlening;
 - iii. detailhandel;
 - iv. galerie;
 - v. gebouwd terras;
 - vi. geldwisselkantoor;
 - vii. growshop;
 - viii. headshop;
 - ix. horeca 1;
 - x. horeca 2;
 - xi. horeca 3;
 - xii. horeca 4;
 - xiii. horeca 5;
 - xiv. horeca 6;
 - xv. kantoor met baliefunctie;
 - xvi. kantoor;
 - xvii. kinderopvang;
 - xviii. mengformule;

- xix. minisupermarkt;
- xx. netto verkoopvloeroppervlakte;
- xxi. open puiverkoop;
- xxii. prostitutie;
- xxiii. prostitutiebedrijf;
- xxiv. seedshop;
- xxv. seksinrichting;
- xxvi. smartshop;
- xxvii. souvenirwinkel;
- xxviii. telefoneerinrichting;
- xxix. voorzieningen.

2. In artikel 3 Gemengd:

- a. vanwege het nader specificeren is de naam van de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in 'Gemengd – 145B';
- b. vanwege het nader specificeren van de bestemming 'Gemengd' naar 'Gemengd – 145B' is in lid 3.1 het volgende toegestane gebruik geschrapt:
 - i. kantoor;
 - ii. kantoor met baliefunctie;
 - iii. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca;
 - iv. kinderopvang;
 - v. galleries;
 - vi. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule;
 - vii. detailhandel, met inbegrip van een mengformule.
- c. ter verduidelijking zijn in sublid 3.2.3 de uitzonderingen ten opzichte van de op de verbeelding weergegeven maximale bouwhoogtes bij recht mogelijk gemaakt waardoor het sublid nu als volgt luidt: *"De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte., met uitzondering van:*
 - 1. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,5 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en met inachtneming van de volgende maten:*
 - een oppervlakte van maximaal 6 m²;*
 - een afstand van minimaal 3 meter tot een dakrand;*
 - 2. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maten:*
 - een oppervlakte van maximaal 4 m²;*
 - een afstand van minimaal 2 meter tot een dakrand;*
 - 3. gevelversieringen met een hoogte van maximaal 0,4 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maat:*
 - per gevel mogen de gevelversieringen een breedte hebben van maximaal 10% van de gevellengte van de betreffende gevel";*
- d. ter verduidelijking zijn in sublid 3.2.6 de uitzonderingen op het verbod op ondergeschikte bouwdelen bij recht mogelijk gemaakt waardoor het sublid nu als volgt luidt: *"Ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen zijn niet toegestaan., met uitzondering van de volgende genoemde ondergeschikte bouwdelen:*
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten behoeve van:*
 - 1. ventilatie-afvoerkanalen met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;*

2. zonnepanelen met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ten behoeve van:
 1. ventilatie-afvoerkanalen, schoorstenen en vergelijkbare onderdelen, met een hoogte van maximaal 0,3 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;
 2. zonnepanelen met een hoogte van maximaal 0,3 meter ten opzichte van het dak van het gebouw";
- e. ter verduidelijking is in sublid 3.2.7 een uitzondering op het verbod op installaties bij recht mogelijk gemaakt voor zover het de in sublid 3.2.3 en 3.2.6 genoemde installaties betreft waardoor het sublid nu als volgt luidt: *"Installaties op daken zijn niet toegestaan, met uitzondering van installaties zoals genoemd in 3.2.3 en 3.2.6"*;
- f. vanwege het nader specificeren van de bestemming 'Gemengd' naar 'Gemengd – 145B' is in sublid 3.2.8 de zinsnede *"te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop of open puiverkoop dan wel"* geschrapt;
- g. vanwege het nader specificeren van de bestemming 'Gemengd' naar 'Gemengd – 145B' zijn in lid 3.5 de specifieke gebruiksregels voor de volgende functies geschrapt:
 - i. kantoren zonder baliefunctie), galeries en nutsvoorzieningen;
 - ii. voorzieningen;
 - iii. kinderopvang;
 - iv. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en kantoren met baliefunctie.

Toelichting:

1. In paragraaf 2.2.3 en hoofdstuk 15 is nader ingegaan op de behoefte aan jachthaven.
2. Paragraaf 5.2.3 is aangevuld voor wat betreft de bij recht mogelijk gemaakte uitzonderingen van de maximale bouwhoogtes en ondergeschikte bouwdelen.
3. In paragraaf 5.2 is een subparagraaf opgenomen met betrekking tot bezonning en daglichttoetreding. De bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
4. Paragraaf 9.1 is aangevuld met een beschrijving van het akoestisch onderzoek naar geluidseffecten voor bestaande woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
5. Paragraaf 13.2 is aangepast naar aanleiding van de actualisatie van de quick scan ecologie. De geactualiseerde quick scan is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
6. Paragraaf 13.3 is aangepast naar aanleiding van de actualisatie van berekening stikstofdepositie. De geactualiseerde berekening is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
7. De toelichting is daar waar nodig aangepast naar aanleiding van de hiervoor genoemde wijzigingen van de verbeelding en regels, o.a. paragraaf 6.1.

3 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

1. De naam van de bestemming 'Gemengd' is gewijzigd in 'Gemengd – 145B';
2. In het aan de Hoogte Kadijk grenzende bouwvlak is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen vanwege specifieke bouwregels met betrekking tot het voorhuis;
3. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' is doorgenummerd naar 'specifieke bouwaanduiding – 3';
4. De begrenzing van de aanduiding 'jachthaven' in de bestemming 'Water' is in overleg met Waternet aangepast zodat deze aanduiding volledig buiten de begrenzing van het hoogwaterbemaalingsgebied is gelegen;

5. De gronden waar de aanduiding 'jachthaven' is komen te vervallen zijn in overleg met Waternet aangeduid als 'specifieke vorm van water – werkvoorraad';
6. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is in overleg met Waternet aangepast zodat deze dubbelbestemming overeenkomt met de begrenzing van het hoogwaterbemaalingsgebied;
7. In het gehele plangebied is een algemene gebiedsaanduiding 'overige zone – 2' opgenomen, conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders.

Regels:

1. In artikel 1 Begrippen:
 - a. ter verduidelijking van enkele watergebonden begrippen zijn de volgende begripsbepalingen toegevoegd:
 - i. aanlegsteiger: *"boven of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, voor het afmeren van een boot, waarna over de aanlegsteiger naar de wal kan worden gelopen"*;
 - ii. afmeerpaal: *"paal die geplaatst is in het water al dan niet tevens bevestigd aan de kade, met als enige doel het afmeren van boten"*;
 - iii. bedrijfsvaartuig:
"a. niet varend bedrijfsvaartuig: vaartuig daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten;
b. varend bedrijfsvaartuig: vaartuig hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van het vervoer van personen en/of goederen of het (op)slepen, of om beschikbaar te worden gesteld aan personen ten behoeve van de varende recreatie";
 - iv. boot: *"verzamelbegrip voor schepen, woonboten, pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen"*;
 - v. jachthaven: *"verzameling van vaste afmeerplaatsen onder gemeenschappelijk beheer waar pleziervaartuigen kunnen liggen als ze niet in gebruik zijn en waar tevens kleine onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen kunnen worden verricht"*;
 - vi. ligplaats: *"een nader aangeduid deel van water waar een woonboot of bedrijfsvaartuig met ligplaatsvergunning binnen de daarvoor geldende voorwaarden ligt, dan wel kan liggen aan maximaal 2 afmeerpalen"*;
 - vii. ligplaatsvergunning: *"vergunning op grond van de Verordening op het Binnenwater 2010, dan wel een daarop opvolgende regeling van het college van B&W voor het met een woonboot, bedrijfsvaartuig of varend bedrijfsvaartuig innemen van een ligplaats"*;
 - viii. pleziervaartuig: *"een boot, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie"*;
 - ix. steiger: *"boven, op of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarover gelopen kan worden, niet zijnde een aanlegsteiger, welke ook ten dienste van een op- en afstaplocatie kan staan"*;
 - x. werkvoorraad: *"boten die in afwachting zijn van reparatiewerkzaamheden van een op de wal gevestigd bedrijf"*;
 - xi. woonboot: *"een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot woonverblijf. Hieronder wordt mede*

begrepen een:

- *schip: boot met een scheepsromp, gekenmerkt door hoogteverschillen van de opbouw over de gehele lengte van het schip;*
- *vaartuig: een boot met een scheepsromp met daarop een opbouw;*
- *ark: een boot met een min of meer rechthoekige opbouw zonder noemenswaardige variatie in hoogte, gebouwd op een speciaal voor die boot gebouwd casco;*
- *historische boot: een boot, die van algemeen belang is wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, die door het dagelijks bestuur als zodanig is aangewezen”;*

- b. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 zijn de volgende begripsbepalingen toegevoegd of gewijzigd:
- i. *bed & breakfast: “het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt”;*
 - ii. *huishouden: “een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren”;*
 - iii. *onzelfstandige woonruimte: “woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen”;*
 - iv. *woonruimte: “besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden”;*
- c. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zijn de volgende begripsbepalingen toegevoegd of gewijzigd:
- i. *beleidsregel: “de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel ‘Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam’ welke voor het eerst is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst”*
 - ii. *deklaag: “de bovenste bodemlaag die in de laatste circa 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw”;*
 - iii. *geohydrologisch rapport: “het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:*
 - *de bodemopbouw;*
 - *de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;*
 - *de grondwaterfluctuatie;*
 - *de grondwaterstroming;*
 - *de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;*
 - *de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen”;*
 - iv. *grondwaterneutraal bouwen: “het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is*

geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast”;

- v. kelder: *“ondergronds (deel van een) gebouw, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil”;*
 - d. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is de volgende begripsbepaling geschrapt:
 - i. souterrain.
2. In artikel 2 Wijze van meten :
- a. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is de volgende meetbepaling toegevoegd:
 - i. *“de bouwdiepte van een bouwwerk: “vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk”.*
3. In artikel 3 Gemengd – 145B:
- a. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 is lid 3.1 onder a gewijzigd in *“wonen in de vorm van woonruimtes, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.1 en 3.5.4”;*
 - b. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is het toegestane gebruik als inpandige parkeervoorzieningen en/of ondergrondse fietsenstallingen in lid 3.1 geschrapt;
 - c. in sublid 3.2.2 onder a is:
 - i. het woord *“bouwhoogte”* vervangen door *“hoogte”*;
 - ii. de eis van een minimale hoogte van 3,5 meter bij de eerste bouwlaag gekoppeld aan de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ zodat de minimale hoogte specifiek van toepassing is bij het voorhuis, daardoor luidt sub a nu als volgt: *“De hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel aan de straat, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste bouwlaag onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden”;*
 - d. in sublid 3.4.2 is:
 - i. onder 1 en 2 een aanvullende voorwaarde opgenomen vanwege het hoogbouwbeleid waardoor het sublid onder 1 en 2 nu als volgt luidt: *“1. het bepaalde in de artikelen 3.2.3, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter; Bij mgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:*
 - a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;*
 - b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een*

- hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat;*
- 2. het bepaalde in de artikelen 3.2.6, voor het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor ondergeschikte bouwdelen, is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat:*
- a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;*
 - b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat”;*
- ii. onder 3 de zinsnede “centrale verwarmingsinstallaties” vervangen door “buitenunits voor warmtepompen” en er is een aanvullende voorwaarde opgenomen vanwege het hoogbouwbeleid waardoor het sublid onder 3 als volgt luidt: “3. het bepaalde in de artikelen 3.2.3 en 3.2.7, voor het toestaan van installaties op daken en het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, buitenunits voor warmtepompen en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:
- a. het deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;*
 - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;*
 - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;*
 - d. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat”;*
- e. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is in lid 3.4 de afwijkingsbevoegdheid voor ondergrondse bouwlagen geschrapt;
- f. in lid 3.4 is de afwijkingsbevoegdheid voor dakterrassen aangepast doordat de voorwaarde dat een dakterras niet wordt gerealiseerd op een hellend vlak is geschrapt;
- g. in lid 3.5 zijn de specifieke gebruiksregels voor bedrijven aangepast doordat een koppeling is gemaakt met de specifieke bouwaanduiding in plaats van het aan de bestemming ‘Verkeer’ grenzende bouwvlak waardoor de voorwaarde nu als volgt luidt: “c.de werkplaats uitsluitend is toegestaan in het bouwvlak dat is aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding - 2”;
- h. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 zijn in lid 3.5 specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van woonruimte, deze luidt als volgt: “3.5.1 Woonruimte:
- a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.*
 - b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan”;*
- i. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 is de afwijkingsbevoegdheid van de specifieke gebruiksregels ten aanzien van woonruimte in sublid 3.6.1 aangepast waardoor deze nu als volgt luidt:
- “a. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a ten einde een woonruimte om te zetten naar één of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts*

verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.

b. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening”.

4. In artikel 5:

- a. conform het geldende bestemmingsplan en overleg met Waternet zijn in lid 5.1 onder b ook afmeerplaatsen voor werkvoorraad toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘jachthaven’ waardoor sub b nu als volgt luidt: *“een jachthaven, afmeerplaatsen voor werkvoorraad en bijbehorende aanlegsteigers, uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'jachthaven' voorkomt”*;
- b. conform het geldende bestemmingsplan en overleg met Waternet is een sub opgenomen in lid 5.1 zodat ook afmeerplaatsen voor werkvoorraad zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van water – werkvoorraad’ waardoor sub c nu als volgt luidt: *“c. afmeerplaatsen voor werkvoorraad, uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' voorkomt”*;
- c. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 is lid 5.1 onder g (voorheen f) gewijzigd in *“wonen in de vorm van woonruimtes, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.4 en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3”*;
- d. in sublid 5.2.2 onder b is de verwijzing naar de specifieke bouwaanduiding door genummerd naar ‘specifieke bouwaanduiding – 3’;
- e. in lid 5.2 is een verbodsbepaling opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen, deze luidt als volgt: *“5.2.5 Ondergeschikte bouwdelen: Ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen zijn niet toegestaan”*;
- f. in lid 5.2 is de bouwregel voor jachthaven aangepast doordat ook rekening is gehouden met het afmeren van werkvoorraad waardoor het sublid nu als volgt luidt: *“Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mogen uitsluitend (elektrische) oplaadpalen en aanlegsteigers voor het afmeren van pleziervaartuigen en (elektrische) oplaadpalen werkvoorraad worden gebouwd”*;
- g. in lid 5.2 is een bouwregel opgenomen met betrekking tot werkvoorraad welke als volgt luidt: *“5.2.10 Werkvoorraad: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' mogen geen bouwwerken ten behoeve van de werkvoorraad worden gebouwd”*;
- h. in sublid 5.4.1 is conform het geldende bestemmingsplan rekening gehouden met het gebruik als werkvoorraad en ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen waardoor het sublid nu als volgt luidt: *“Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' geldt het volgende:*
 - a. het aantal afmeerplekken voor pleziervaartuigen bedraagt maximaal 30;*
 - b. de gronden mogen naast het gestelde onder a tevens worden gebruikt voor :*
 - 1. het verrichten van kleinschalige onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen;*
 - 2. het innemen van één ligplaats voor een varende bedrijfsvaartuig en één ligplaats voor een niet-varende bedrijfsvaartuig ten behoeve van het ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 145B' op de wal gevestigde bedrijf;*
 - 3. het afmeren van maximaal 4 boten die tot de werkvoorraad behoren;*
 - c. verhuur van pleziervaartuigen is niet toegestaan”*;
- i. in lid 5.4 is een specifieke gebruiksregel opgenomen met betrekking tot werkvoorraad, welke als volgt luidt: *“5.4.2 Werkvoorraad: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water- werkvoorraad' mogen de gronden worden*

gebruikt voor het afmeren van werkvoorraad, met dien verstande dat boten die tot de werkvoorraad behoren slechts kortstondig mogen afmeren tot een maximum van twee dagen”;

- j. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 zijn in lid 5.4 specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van woonruimte, deze luidt als volgt: *“5.4.3 Woonruimte: a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan. b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan”;*
 - k. vanwege de Huisvestingsverordening 2020 is een afwijkingsbevoegdheid van de specifieke gebruiksregels ten aanzien van woonruimte in lid 5.5 opgenomen, deze luidt als volgt: *“5.5.1 Woonruimte: a. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a ten einde een woonruimte om te zetten naar één of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. b. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening”.*
5. In artikel 9 Waterstaat – Waterbergingsgebied:
- a. in lid 9.1 is rekening gehouden met enkele samenvallende dubbelbestemmingen waardoor de voorrangregeling nu als volgt luidt: *“De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' is primair ten opzichte van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen., met uitzondering van de bestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 2’”;*
 - b. in sublid 9.2.1 is rekening gehouden met bebouwing vanwege de medebestemming 'Water' waardoor het sublid nu als volgt luidt: *“Op of in de tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding. Burgemeester en wethouders winnen daartoe het advies in van Waternet; b. daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de bestemming 'Water', bouwwerken die op grond van artikel 5 ter plaatse mogen worden opgericht”;*
 - c. in sublid 9.2.2 is specifiek ingegaan op de bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken waardoor het sublid nu als volgt luidt: *“De bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. Voor de bestaande waterstaatkundige bouwwerken geldt de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte”;*
 - d. de afwijkingsbevoegdheid voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in artikel 9.3 is vanwege de aanpassing onder b geschrapt.
6. In artikel 10 Waterstaat – Waterkering:
- a. in lid 10.1 is rekening gehouden met enkele samenvallende dubbelbestemmingen waardoor de voorrangregeling nu als volgt luidt: *“De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen., met uitzondering van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2’”;*
 - b. in sublid 10.2.1 is rekening gehouden met bebouwing vanwege de medebestemming 'Gemengd 145B' waardoor het sublid nu als volgt luidt: *“Op of in de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding. Burgemeester en wethouders winnen daartoe het*

advies in van Waternet;

b. daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de bestemming 'Gemengd 145B', bouwwerken die op grond van artikel 3 ter plaatse mogen worden opgericht";

- c. *in sublid 10.2.2 is specifiek ingegaan op de bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken waardoor het sublid nu als volgt luidt: "De bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. Voor de bestaande waterstaatkundige bouwwerken geldt de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte";*
- d. *de afwijkingsbevoegdheid voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in artikel 10.3 is vanwege de aanpassing onder b geschrapt.*

7. In artikel 13 Algemene aanduidingsregels:

- a. conform het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is in artikel 13 een lid opgenomen met betrekking tot grondwaterneutraal bouwen, deze luidt als volgt: "13.2 Grondwaterneutraal bouwen:

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.48.

b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

c. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

d. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in sub a.

e. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in sub a.

f. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub d tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

g. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening".

Toelichting:

Nota van wijzigingen

8. In paragraaf 1.3 is de beschrijving aangepast van de inmiddels geldende parapluherziening 'Grondwaterneutrale Kelders'.
9. De beschrijving van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geschrapt.
10. In paragraaf 2.4 is een beschrijving opgenomen van het onlangs tussen de provincie en gemeente opgestelde Woonakkoord 2021-2025 en subparagraaf 2.3.2 en paragraaf 15.1 zijn daarop geactualiseerd. De beschrijving van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 is geschrapt in paragraaf 2.4.
11. In paragraaf 2.5. is de beschrijving van de structuurvisie geschrapt en die van de omgevingsvisie aangevuld. Daarbij is ook nader ingegaan op het nog steeds geldende hoogbouwbeleid.
12. In paragraaf 2.5 is de beschrijving van de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geactualiseerd naar aanleiding van de laatste stand van zaken. Het advies van V&OR is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
13. In paragraaf 2.5 is een beschrijving opgenomen van de Nota Varen.
14. In subparagraaf 3.4.3 is nader ingegaan op de relatie tussen het UNESCO-gebied en het hoogbouwbeleid.
15. In subparagraaf 5.2.1 is nader ingegaan op de activiteiten van de werkplaats en de jachthaven.
16. In subparagraaf 5.2.5 is nader ingegaan op het zicht op de Oosterkerk, de helling en het water.
17. Paragraaf 7.4 is aangevuld met een toelichting op verkamering en bed & breakfast, conform de Huisvestingsverordening 2020;
18. Paragraaf 8.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de laatste stand van zaken.
19. Paragraaf 9.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de laatste stand van zaken.
20. Hoofdstuk 10 is aangevuld met de stand van zaken ten aanzien van de BUS-melding vanwege de bodemverontreiniging. Het akkoord van de Omgevingsdienst op de BUS-melding is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.
21. Hoofdstuk 11 is aangevuld met een beschrijving van de archeologische waarde ter plaatse van het water.
22. Hoofdstuk 12 is aangevuld met een beschrijving van het hoogwaterbemaalingsgebied en daar waar nodig geactualiseerd vanwege het overleg met Waternet en het vastgestelde beleid ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen.
23. In hoofdstuk 18 is ingegaan op de tijdens het overleg met Waternet geuite wens ten aanzien van het hoogwaterbemaalingsgebied.
24. De toelichting is daar waar nodig aangepast naar aanleiding van de hiervoor genoemde wijzigingen van de verbeelding en regels.
25. Daar waar nodig zijn ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd voor de leesbaarheid van de toelichting.

Voordracht voor de College vergadering van 11 januari 2022

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B15

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Hogere waarden Wet geluidhinder

1. Kennis te nemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' 5 zienswijzen namens 10 adressanten zijn ingebracht.
2. De zienswijzen als bedoeld onder 1. te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden, als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, die deel uitmaakt van dit besluit.
3. In te stemmen met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' voor het bestemmingsvlak 'Gemengd' op de locatie Hoogte Kadijk 145B, inhoudende de vaststelling van een hogere waarde van maximaal 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï Wittenburgergracht/Oostenburgergracht en een hogere waarde van maximaal 55 dB(A) vanwege industrielawaai Kadijken Oost.

II. Bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B"

In te stemmen met de concept raadsvoordracht, waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken:

a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen namens 16 adressanten zijn ingebracht;

b. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum.

2. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat het college op 8 juni 2021 heeft ingestemd met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B inclusief aanvullingen, waaruit is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig scheepswerfsterrein Koning William op de Hoogte Kadijk 145B naar een gemengd werk- en woongebied, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen Milieueffectrapportage (MER) behoeft te worden opgesteld.

3. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a. overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" bestaande uit de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VG01, begrensd door de perceelsgrenzen van Hoogte Kadijk 145B alsmede het water eromheen, in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische

planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 15 november 2017;

5. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;

6. Kennis te nemen dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

7. Kennis te nemen van gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan met het besluit vaststellen hogere waarden voor geluid en de omgevingsvergunning Hoogte Kadijk 145B voor het oprichten van twee woongebouwen en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B.

Kernboodschap

Het college van B&W besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor geluid ten behoeve van de woningen in het plangebied Hoogte Kadijk 145B en stemt in met het voorstel aan de gemeenteraad tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B'. Dit bestemmingsplan maakt woonfunctie en watergebonden bedrijvigheid ter plaatse juridisch planologisch mogelijk en wordt na vaststelling het actuele toetsingskader om de omgevingsvergunning(-en) te verlenen. Als gevolg van het coördinatiebesluit wordt de omgevingsvergunning direct na de vaststelling van het bestemmingsplan verleend.

Bestuurlijke achtergrond

1. Aanleiding

Op 28 september 2010 heeft de stadsdeelraad Centrum het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad vastgesteld. De gronden ter plaatse van Hoogte Kadijk 145B zijn bestemd als 'Bedrijf - 1' (B-1). Tevens is het zich op het land bevindende gedeelte van de gronden dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie C' en 'Waarde - Cultuurhistorie' en aangeduid als 'geluidzone - industrie'. Het deel van de gronden dat is gelegen langs de Hoogte Kadijk is dubbelbestemd als 'Waterstaat-waterkering'. Voor drie bestaande gebouwen geldt tenslotte nog dat de gronden ook zijn aangeduid als 'orde - 3'.

Op deze plek was de scheepswerf Koning William gevestigd. De werf was tientallen jaren onderwerp van klachten uit de buurt en handavingsprocedures bij verschillende (gemeentelijke en milieu-) instanties. De scheepswerf bestaat niet meer. In 2016 is een eerste voorstel voor een andere invulling van het terrein ingediend. De initiatiefnemers, Hoogte Kadijk CV (h.o.n. BLVG) en Bootservice Amsterdam (BSA), willen op het terrein (sociale) woningbouw, een jachthaven en een kleinschalige scheepsreparatiewerf voor elektrische boten realiseren. De grond in het plangebied is in eigendom van de gemeente en wordt voor de transformatie uitgegeven in erfpacht aan de initiatiefnemers: Hoogte Kadijk CV en BSA. De partijen hebben inmiddels de afsprakenbrief getekend. Een afsprakenbrief legt de privaatrechtelijke voorwaarden vast waaronder de erfpachtovereenkomst zal worden gesloten.

De nadien vastgestelde paraplubestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Drijvende bouwwerken' en 'Kantoren met baliefunctie Centrum' zijn niet relevant voor het plangebied en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten. De gemeente heeft op 7 oktober 2021 een paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is wel relevant voor het plangebied. In het paraplubestemmingsplan is bepaald dat regels die kelders mogelijk maken in het betreffende moederplan komen te vervallen.

Het water rondom Hoogte Kadijk 145B valt binnen het op 26 juni 2012 door de voormalige stadsdeelraad vastgestelde bestemmingsplan "Water" en is bestemd als 'Water', dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie g', 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en

'Waarde - Cultuurhistorie' en is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Een deel van de gronden op de locatie Hoogte Kadijk 145B en een deel van het water rondom de locatie Hoogte Kadijk 145B is tevens dubbelbestemd als 'Waterstaat - Waterkering'.

Woningen en jachthaven passen op deze plek niet in de geldende bestemmingsplannen "Oostelijke binnenstad" en "Water". Daarom is een (ontwerp)bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld.

2. De beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B

Het project draagt met de realisatie van 79 sociale huurwoningen voor studenten en starters, 9 middeldure huurwoningen voor senioren, 4 vrije sector huurwoningen en 1 bedrijfswoning bij aan het uitgangspunt om de woningvoorraad en woningbehoefte in de stad beter op elkaar te laten aansluiten. Met name aan woningen voor jongeren en ouderen bestaat een grote behoefte. In het plan wordt circa 85% sociale huur gerealiseerd en 9% middeldure huur. Deze percentages wijken af van de Amsterdamse woonagenda maar hierover zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar in het verleden afspraken gemaakt.

De voor de Kadijken historisch gezien kenmerkende watergebonden bedrijvigheid is een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Behoud van de werffunctie en bijbehorende ruimtelijke karakteristiek is daarom van belang maar dan zonder overlastgevend gebruik. Dat wordt bereikt door ter plaatse van de voormalige scheepswerf een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en boten ruimtelijk mogelijk te maken. De plaatsen zullen worden verhuurd aan booteigenaren en niet aan passanten. Er vindt geen verhuur van sloepen en boten plaats. De jachthaven met bijbehorende functies is te beschouwen als een hedendaagse vorm van watergebonden bedrijvigheid maar dan zonder intensieve/zware onderhoudswerkzaamheden. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de jachthaven (plaatsen van palen en aanleggen van steigers) zal in een later stadium worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een servicecenter/werkplaats (74m² bvo) voor reparatie en onderhoud en voor het ombouwen van boten met dieselmotoren naar een elektrische aandrijving dan wel het inbouwen van elektrische binnen- en buitenboordmotoren. Deze werkplaats is gesitueerd in het nieuw te bouwen voorhuis direct aan de Hoogte Kadijk 145B.

3. Eerdere besluitvorming

- *Stadsdeel Centrum*

Het dagelijks bestuur en de stadsdeelcommissie van stadsdeel Centrum hebben unaniem respectievelijk op 5 januari 2021 en 19 januari 2021 ingestemd met de ontwerpplannen en de ontwerpbesluiten.

Tijdens de behandeling op 19 januari 2021 zijn door de stadsdeelcommissie een drietal adviezen voorgelegd:

- Advies D66: Vergroening ontwerp nieuwbouw Hoogte Kadijk (aangenomen).
- Advies PvdA: Het verhogen van de uitpondtermijn van 25 jaar naar 50 jaar (unaniem aangenomen).
- Advies Groen Links: Aangaande Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (niet aangenomen).

3.a Vergroening

Naar aanleiding van het aangenomen advies heeft er overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar waarbij de directie Ruimte en Duurzaamheid voorstellen heeft gedaan ten aanzien van vergroening van het ontwerp.

In het plan voor de herontwikkeling is vervolgens hier rekening mee gehouden door toepassing van onder meer de volgende maatregelen:

- Aanbrengen van klimplanten tegen de muur van het voorhuis en op de erfgrans;
- Aanleggen kruidentuin bij entree werfgebouw;
- Plaatsen van diverse bakken met heesters ten zuiden van het voorhuis;
- Aanleg sedumdaken bij het voorhuis en het werfgebouw.

Deze vergroening maakt, voor een juridische waarborg, onderdeel uit van de omgevingsvergunning en is beschreven in de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Overige maatregelen, waaronder het vergroenen van een overbouwde onderdoorgang en overig gevelgroen worden omwille van met name technische redenen niet uitvoerbaar geacht.

3.b Uitponing

Woningen in de sociale huur die niet door woningcorporaties maar door particulieren worden geëxploiteerd (zoals hier het geval), worden voor de grondprijsberekening aangemerkt als markthuurnwoningen. De woningen dienen op grond van de Doelgroepenverordening Woningbouw Amsterdam over het algemeen minimaal 25 jaar in het segment sociale huur, dus met een huur niet hoger dan de liberalisatiegrens, te worden verhuurd. In het geval van Hoogte Kadijk 145B was reeds conform de vernieuwde Doelgroepenverordening de uitpondtermijn van 25 jaar vastgesteld, nog voordat de stadsdeelcommissie aangaf dat 50 jaar de voorkeur had.

3.c Hogere waarde Wet geluidhinder

Binnen de stadsdeelcommissie zijn kritische vragen gesteld over het toelaten van een hogere geluidswaarde voor de studenten- en starters woningen. Het beleid van de gemeente Amsterdam is immers gericht op het realiseren van woningen met een optimaal leefklimaat.

Het plan voldoet aan het geluidbeleid van Amsterdam (Amsterdams geluidbeleid) zoals ook is gebleken uit de beoordeling van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). De studenten- en jongerenwoningen zullen alleen tijdelijk worden bewoond door studenten en jongeren vanwege het toepassen van campuscontracten (tijdelijke woonduur van maximaal 5 jaar). Mede gezien het "tijdelijk verblijven" in de woningen kan worden afgezien van het realiseren van een stille zijde voor de starters- en studentenwoningen en wordt er voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid.

- *Procedure tot aanwijzing gemeentelijk monument*

In 2018 heeft 'Buurtorganisatie 1018' het college verzocht tot het verlenen van een gemeentelijke monumentenstatus aan het werfterrein Hoogte Kadijk 145b. Monumenten en Archeologie heeft onderzoek gedaan en negatief geadviseerd op dit verzoek. Het Dagelijks Bestuur heeft het advies overgenomen en op 2 juli 2019 besloten geen aanwijzing te doen. Op dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 18 januari 2020 is er een hoorzitting geweest waarbij +/- 50 bewoners aanwezig waren. Naar aanleiding van de hoorzitting heeft het Dagelijks Bestuur op 14 april 2020 besloten het advies van de bezwaarschriftencommissie over te nemen om het besluit van 2 juli 2019 in stand te laten. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1998) is het hoger beroep van een omwonende ongegrond

verklaard. Daarmee is onherroepelijk vastgesteld dat het werfterrein niet aangewezen wordt als gemeentelijk monument.

- *Mer-beoordeling*

Het college heeft op 8 juni 2021 kennisgenomen van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B en ingestemd met de conclusie is dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgemaakt. Het college heeft daarom op 8 juni 2021 besloten dat geen m.e.r.-procedure voor de beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B hoeft te worden doorlopen.

Sinds de terinzagelegging zijn onderzoeken in het kader van de aanmeldnotitie aangevuld / geactualiseerd. De aanvulling / actualisatie van de onderzoeken heeft niet geleid tot een andere conclusie.

- *Ontwerpbestemmingsplan*

Het college heeft op 8 juni 2021 besloten tot vrijgave voor een gecoördineerde terinzagelegging voor zienswijzen. De coördinatieregeling bevat het ontwerpbestemmingsplan (en de bijbehorende aanmeldnotitie m.e.r.), ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden geluid en heeft van 24 juni 2021 tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen namens 16 adressanten ontvangen.

Alle besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is, worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat betekent dat voordat een vergunning kan worden verleend waarop de coördinatieregeling van toepassing is, altijd eerst een ontwerpbesluit gedurende een termijn van zes weken ter inzage moet worden gelegd. In deze periode kan door een ieder hiertegen een zienswijze worden ingediend (art. 3:31, lid 3, aanhef en onderdeel c, Wro jo art. 3:26 lid 1 onder d Awb).

In het geval van Hoogte Kadijk 145B is in de kennisgeving opgenomen dat m.b.t. het bestemmingsplan het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen en voor de overige ontwerpbesluiten abusievelijk alleen voor belanghebbenden.

De kennisgeving heeft iedereen kunnen bereiken die naar verwachting bedenkingen zou kunnen hebben tegen de ontwerpbesluiten. Het bestemmingsplan is immers voor een ieder ter inzage gelegd. In de bijlage bij de Toelichting op het bestemmingsplan is zowel de Aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 12) als het ontwerpbesluit hogere waarden geluid (bijlage 6), gevoegd. Via het bestemmingsplan is het indienen van zienswijzen over deze besluiten dus toch ook voor een ieder open gesteld. De ontwerp omgevingsvergunning is net als het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Verder is op 5 juli 2021 een online informatieavond voor de omwonenden georganiseerd waarbij een uitgebreide toelichting is gegeven over de publicatie, het indienen van een zienswijze en waarbij duidelijk is aangegeven dat een ieder de mogelijkheid heeft om tegen alle besluiten een zienswijze in te dienen. Er is tevens een fysiek informatiebrief verspreid naar +/- 550 adressen in de omgeving. Dezelfde informatiebrief is ook per mail verspreid naar geïnteresseerden. Er zijn van 16 adressanten 8 uitvoerige zienswijzen ontvangen waarin diverse maar ook overeenkomstige bezwaren aan bod zijn gekomen. Bijna alle geformuleerde bezwaren zijn terug te voeren op het bestemmingsplan dat voor een ieder ter inzage is gelegd.

Nu het bestemmingsplan de juridische basis vormt voor de andere gecoördineerde besluiten (zonder het bestemmingsplan hebben de besluiten geen betekenis of kunnen zij niet in stand blijven) en er aanzienlijke inspanning is geleverd om de (potentiele)

belanghebbenden in te lichten, kan worden geconcludeerd dat niemand door het gebrek is benadeeld.

- *Ontvangen zienswijzen op andere ontwerpbesluiten*

Met betrekking tot de volgende ontwerpbesluiten zijn zienswijzen ontvangen:

a. Ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden (4 zienswijzen namens 10 adressanten);

b. Ontwerp omgevingsvergunning (8 zienswijzen namens 16 adressanten)

De voornoemde zienswijzen worden beantwoord bij de definitieve besluiten ter zake, waartoe het college bevoegd is. Alle ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de ontwerpbesluiten.

Bestuurlijke prioriteit

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen passend in de ambitie van het college om 7.500 woningen per jaar te bouwen, zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2018 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid'.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid.

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1

Bij projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden procedurele versnellingen.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Milieubeheer

Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.30

In artikel 3.30 Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen.

Coördinatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 2 en artikel 3

Deze artikelen geven de reikwijdte aan waarbij besluiten ter verwezenlijking van een onderdeel van gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen worden gecoördineerd.

Onderbouwing besluit

I

Ad.1, 2 en 3 - Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder

1. *Kennis te nemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' 4 zienswijzen namens 10 adressanten zijn ingebracht.*

2. *De zienswijzen als bedoeld onder 1. te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden, als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, die deel uitmaakt van dit besluit.*

3. *In te stemmen met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hoogte Kadijk 145B' voor het bestemmingsvlak 'Gemengd' op de locatie*

Hoogte Kadijk 145B, inhoudende de vaststelling van een hogere waarde van maximaal 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï Wittenburgergracht/Oostenburgergracht en een hogere waarde van maximaal 55 dB(A) vanwege industrielawaai Kadijken Oost.

Zienswijzen

De coördinatieregeling inclusief het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft door een rectificatie van 24 juni 2021 tot en met 18 augustus 2021 (8 weken) ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen namens 10 adressanten ingediend.

De zienswijzen bevatten hoofdzakelijk:

- bezwaren dat het akoestisch onderzoek van Cauberg uit april 2021 zich enkel richt op de te verwachte geluidsbelasting op de buitengevels van de geplande nieuwbouw op de Hoogte Kadijk 145B en niet op de buitengevels van de bestaande gebouwen;
- bezwaren dat een vaststelling van hogere geluidswaarden voor een grootschalig bouwplan niet wenselijk, dit is niet de bedoeling van de Wet Geluidhinder;
- de stelling dat het bronvermogen van de slijptol van de scheepswerf 't Kromhout niet op 106 dB(A) ligt maar in ieder geval op 115 dB(A), de geluidbelasting op de gevel van de nieuwbouw zal hoger zijn dan nu in het rapport genomen. Daarbij zal volgens adressanten het gebruik van de slijptol aan de zuidwestzijde de norm van 70 dB(A) overschrijden;
- de stelling dat niet wordt voldaan aan de doelstelling van het Amsterdams geluidbeleid, wat betreft de stille gevels.

Voor de samenvatting en de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

De aard en de strekking van de zienswijzen van de adressanten overziend, wordt geconcludeerd dat deze geen aanleiding geven het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145 B aan te passen, dan wel niet tot het vaststellen van hogere waarden te besluiten.

Noodzaak vaststelling hogere waarden

De ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidzone van industrieterrein "Kadijken Oost". Met de vaststelling van dit bestemmingsplan maakt het plangebied geen onderdeel meer uit van het industrieterrein. Het plangebied zal in de geluidzone van het resterende industrieterrein komen te liggen, net als een groot deel van de Kadijken en een klein deel van de Oostelijke Eilanden (industrialawaai). De locatie ligt tevens binnen de geluidzone van de weg Wittenburggracht / Oostenburggracht (wegverkeerslawaaï).

Het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" maakt wonen mogelijk waar deze functie nu niet aanwezig is. Woningen zijn conform de Wet geluidhinder geluidgevoelig. Hiervoor worden hogere waarden vastgesteld. De buitengrens van de bijbehorende geluidzone (50 dB(A) zonegrens) wordt niet gewijzigd. Het plangebied is namelijk een klein gebied dat nauwelijks invloed heeft op de toegestane geluidruimte. De buitengrens van de zone ligt bovendien buiten dit plangebied. De aanpassing van de geluidszone buiten het plan zal in overleg met de zonebeheerder op een later moment plaatsvinden.

Onderzoek

Om de toekomstige woonfuncties mogelijk te maken is onderzoek gedaan naar de akoestische omstandigheden. Uit akoestisch onderzoek is kort samengevat gebleken dat de grenswaarden voor geluid uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld als er ook een hogere waarde voor geluid is vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Wittenburggracht/Oostenburggracht de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden tot een geluidbelasting van maximaal 53 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Ten gevolge van het industrielawaai afkomstig van het Museum scheepswerf 't Kromhout wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden tot een langtijdgemiddelde geluidbelasting LA₉₀LT van 55 dB(A) zodat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan.

Gelet op de voornoemde resultaten kunnen ter plaatse van het 'voorhuis' en het 'werfgebouw' alleen nieuwe woningen worden gerealiseerd indien voor de woningen hogere waarden worden verleend. Voorwaarde hiervoor is in beginsel dat iedere woning een stille zijde heeft. De studenten- en jongerenwoningen bevinden zich op de eerste tot en met de vierde verdieping van het 'werfgebouw'. Deze woningen ondervinden een geluidsbelasting van 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï en 55 dB(A) vanwege industrielawaai. Omdat het hier om kleine eenheden gaat die eenzijdig op een gevel georiënteerd zijn, hebben de betreffende woningen geen stille zijde. Het is niet goed mogelijk om de (enige) buitengevel van de woningen stil te maken, mede omdat de kosten van het nemen van maatregelen voor het terugbrengen van de geluidbelasting onevenredig hoog zijn. De studenten- en jongerenwoningen zullen alleen tijdelijk worden bewoond door studenten en jongeren vanwege het toepassen van campuscontracten (tijdelijke woonduur van maximaal 5 jaar). Mede gezien het "tijdelijk verblijven" in de woningen kan worden afgezien van het realiseren van een stille zijde voor de studenten- en jongerenwoningen. Hiermee wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid.

De overige woningen (appartementen in het voorhuis en seniorenwoningen op de 5e verdieping van het werfgebouw), zullen, voor zover die niet zijn voorzien van een stille zijde, een slaapkamer krijgen met een 'Harbour Fenster', als gelijkwaardige oplossing voor een geluidluwe gevel. Een 'Harbour Fenster' is een dubbel-raam principe waarbij de oplossing voor de geluidsreductie en spuiventilatie al zijn opgenomen. Door deze maatregel zijn de overige woningen alsnog voorzien van een stille zijde. Het realiseren van een stille zijde bij deze woningen is als voorwaarde in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" opgenomen (artikel 3.2.11).

Conclusie onderzoek: voor het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd-145B' dienen hogere waarden te worden vastgesteld van maximaal 53 dB vanwege het wegverkeer op de Wittenburgergracht / Oostenburgergracht en maximaal 55 dB(A) vanwege het industrieterrein Kadijken Oost.

TAVGA

Het voornemen om hogere waarden vast te stellen is op 12 maart 2019 om advies voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Geadviseerd is om de motivering ten aanzien van het gedeeltelijk afzien van stille zijden bij studenten- en jongerenwoningen verder aan te scherpen in het ontwerpbesluit. Ook is verzocht om het akoestisch onderzoek daarop aan te passen. Beide aanpassingen zijn doorgevoerd door onder andere het tijdelijk karakter van de huurovereenkomsten in de planregels vast te leggen (artikel 3.2.11 ontwerp bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B). Het TAVGA is, met inachtneming van het advies en de aanscherping, akkoord.

II

In te stemmen met de concept raadsvoordracht, waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

ad. 1. a - Ingebrachte zienswijzen

*1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken:**a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen namens 16 adressanten zijn ingebracht;*

De gecoördineerde ontwerpbesluiten inclusief het bestemmingsplan hebben door een rectificatie van 24 juni 2021 tot en met 18 augustus 2021 (8 weken i.p.v. 6) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen namens 16 adressanten ingediend bij de gemeenteraad. 1 adresant heeft de zienswijze op latere tijdstippen, ook buiten de termijn van de terinzagelegging, totaal 10 keer nader aangevuld. Alle aanvullingen zijn in behandeling genomen en beantwoord.

*Ad.1.b - Positief advies van het dagelijks bestuur**1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken:**b. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum.*

Het dagelijks bestuur en de stadsdeelcommissie van stadsdeel Centrum hebben unaniem respectievelijk op 5 januari 2021 en 19 januari 2021 ingestemd met de ontwerpplannen en de ontwerpbesluiten. Het Dagelijks bestuur van Centrum is geïnformeerd over de ingekomen zienswijzen en is ermee bekend dat het ontwerpbestemmingsplan voor gewijzigde vaststelling in procedure is gebracht.

Ad.2. - Aanmeldnotitie m.e.r.

Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat het college op 8 juni 2021 heeft ingestemd met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B inclusief aanvullingen, waaruit is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig scheepswerfsterrein Koning William op de Hoogte Kadijk 145B naar een gemengd werk- en woongebied, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen Milieueffectrapportage (MER) behoeft te worden opgesteld.

Uit de effecten die in deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van Hoogte Kadijk 145B geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgemaakt.

Ad.3. – Beantwoording van de zienswijzen

In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a. overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De zienswijzen bevatten hoofdzakelijk bezwaren over:

- maximale invulling van het plan, bestemming 'Gemengd', met o.a. kantoren, kinderopvang, galleries, voorzieningen, is niet onderzocht
- de doorbreking van de zichtlijn vanaf de Entrepotbrug (brug nr. 80) richting de Oosterkerk (Oostelijke eilanden);
- de omvang en hoogte van de twee woongebouwen in relatie tot het UNESCO beschermd stadsgezicht;
- de parkeermogelijkheden en verkeer (zowel auto als fiets en scooter);
- vrees voor overlast van de toekomstige bewoners;
- vrees voor geluidsoverlast van de werkplaats en de jachthaven;
- bezorgdheid over de ernstige grondvervuiling op locatie en de afwikkeling van de sanering;

Voor de samenvatting en de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De maximale invulling

Namens een aantal adressanten is in de zienswijze gesteld dat de maximale invulling van het plan, bestemming 'Gemengd', met o.a. kantoren, kinderopvang, galeries, voorzieningen, niet althans onvoldoende is onderzocht.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is gebleken dat een deel van de gemengde functies zoals van toepassing in de binnenstad, de komende jaren niet gerealiseerd zal worden omdat voor de woongebouwen in de ondertekende erfpachtstukken tussen de initiatiefnemers en de gemeente een uitpondtermijn van 25 jaar is opgenomen (conform de Doelgroepenverordening van Amsterdam). Daarnaast is de locatie zodanig specifiek op zichzelf (wonen / jachthaven / werkplaats) dat de invulling van de andere functies (o.a. kantoren, kinderopvang, galeries, voorzieningen) niet binnen een bepaald aantal jaren is te verwachten en dus niet realistisch is. Dit heeft ertoe geleid dat de voor de binnenstad gebruikelijke bestemming 'Gemengd' thans is aangepast naar een voor de locatie meer specifieke bestemming: 'Gemengd 145B'. De bestemming 'Gemengd 145B' is gereduceerd tot de daadwerkelijk te realiseren functies wonen, bedrijven en inbandige fietsenstallingen en parkeervoorzieningen. De maximale invulling van deze specifieke functies is voor de terinzagelegging onderzocht en na de terinzagelegging zijn een aantal aanvullende (geactualiseerde) onderzoeken verricht (geluid, parkeren, ecologische quick scan, stikstof) die expliciet gericht zijn op de gevolgen van het plan voor de directe omgeving buiten het plangebied.

- De maximale bouwhoogte

De regeling over de bouwhoogte is mede naar aanleiding van de zienswijzen juridisch gestroomlijnd. Uit de zienswijze kan worden opgemaakt dat de regeling over plaatsen van bouwdelen op het dak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, tot onduidelijkheid leidt. De regels zijn dan ook gewijzigd. Onderscheiden worden nu ten eerste ondergeschikte bouwdelen die volgens de regel over de wijze van meten van de bouwhoogte niet meetellen bij het meten van de bouwhoogte, en ten tweede bouwdelen die op het dak mogen worden geplaatst en wel meetellen voor het bepalen van de bouwhoogte. De in artikel 3.2.3 en 3.2.6 genoemde bouwdelen conform de maten zoals daar bepaald, mogen aldus op het dak worden geplaatst. Een verbod op het plaatsen van installaties op het dak geldt –uitsluitend- ten aanzien van deze bouwdelen niet. Dat is bepaald in artikel 3.2.7. Dat in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen, is omdat er in de toekomst wellicht toch een noodzaak is om nog een bouwdeel op het dak te plaatsen. De afwijkingen worden niet nu ingezet om het bouwplan dat is ontwikkeld, mogelijk te maken. Dit bouwplan past geheel binnen de regels over hoogte als bepaald in artikel 3.2.3 tot en met 3.2.7. Het daar bepaalde is het uitgangspunt geweest voor de onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dat ter plaatse van de lift op het hoogste gebouw maximaal 22,00 meter hoog is. Daarmee blijft het onder de 22,5 meter, zodat geen effecten kunnen worden verwacht die tot het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) nopen.

Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad.4. - Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" bestaande uit de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VGo1, begrensd door de perceelsgrenzen van Hoogte Kadijk 145B alsmede het water eromheen, in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 15 november 2017;

Voorgesteld wordt het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen. Het gaat om zowel ambtshalve wijzigingen, als wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijzen.

Wettelijke termijn

Op grond van de Wro (artikel 3.8, eerste lid, onder e) dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 juni 2021 wegens een rectificatie gedurende acht weken ter inzage gelegen. De zienswijzeperiode is geëindigd 18 augustus 2021. De termijn van twaalf weken eindigde op 10 november 2021. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt niet voldaan aan deze termijn. Gedurende de behandeling van de zienswijzen is naar voren gekomen dat een aantal aspecten nog onvoldoende gemotiveerd waren in het ontwerpbesluit. Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de gemeenteraad is prioriteit gegeven aan het vervolmaken van de besluitvormingsstukken boven het behalen van de termijn van twaalf weken. Het overschrijden van deze termijn heeft overigens geen gevolgen voor eventuele aanhoudingsplichten. Er is slechts één aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, namelijk die in coördinatie meeloopt met de bestemmingsplanprocedure. De beoogde gebruiker van de jachthaven dient zijn aanvraag om realisatie van aanmeerpalen en/of steigers niet in voordat het bestemmingsplan in werking is getreden. Geen andere partijen hebben enige positie of enig belang om in het plangebied een aanvraag in te dienen.

Geldend regime

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'. Alleen voor het water is het bestemmingsplan 'Water' van toepassing. De nadien vastgestelde paraplubestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Drijvende bouwwerken' en 'Kantoren met baliefunctie Centrum' zijn niet relevant voor het plangebied en worden daarom buiten beschouwing gelaten. De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 een paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is wel relevant voor het plangebied. De bestemmingsplannen "Oostelijke binnenstad" en "Water" zullen gedeeltelijk worden vervangen door het voorliggende bestemmingsplan.

Programma

Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling met woningbouw, een jachthaven en een werkplaats mogelijk. Het initiatief voorziet in de realisatie van 79 sociale huurwoningen voor studenten en starters, 9 middeldure huurwoningen voor senioren, 4 vrije sector huurwoningen, 1 bedrijfswoning, een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en boten en een servicecenter/werkplaats van 74 m² bvo voor onderhoud en reparatie van elektrische sloepen en boten.

Wijzigingen t.o.v. het bestemmingsplannen "Oostelijke binnenstad" en "Water"

Op hoofdlijnen zijn de wijzigingen als volgt:

- De gronden ter plaatse van Hoogte Kadijk 145B hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad" de bestemming "Bedrijf-1": het gebruik als scheepswerf, zijnde een categorie V bedrijf als bedoeld in de Staat van Inrichtingen. Ook het gebruik als bijbehorende erven is toegestaan, met dien verstande dat de erven mogen worden gebruikt voor opslag en parkeren ten behoeve van de scheepswerf. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen "Oostelijke binnenstad" verdwijnt de bestemming "Bedrijf-1" en daarmee het scheepswerf / categorie V bedrijf en wordt in het plangebied een gemengde functie van wonen, een jachthaven en een werkplaats mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd als "Gemengd - 145B".
- Het water rondom Hoogte Kadijk 145B valt binnen het bestemmingsplan "Water" en is voornamelijk bestemd als 'Water'. In een groot deel van het water rondom Hoogte Kadijk 145b is als gevolg van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' ook het gebruik als werkvoorraad toegestaan. Het gaat daarbij om het afmeren van boten ten behoeve van de werkvoorraad dan wel bedrijfsvoorraad, alsmede voor het innemen van één ligplaats voor een varend bedrijfsvaartuig en één ligplaats voor een niet-varend bedrijfsvaartuig ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding op de wal gevestigde bedrijf.

Het vast te stellen bestemmingsplan behoudt de bestemming 'Water' maar er wordt wel een functieaanduiding opgenomen voor de jachthaven en een nieuwe functieaanduiding voor de werkvoorraad (water-werkvoorraad) langs de lange zijde van de locatie waar de dubbelbestemming "Waterstaat – waterbergingsgebied" van toepassing is. Boten die tot de voornoemde werkvoorraad behoren mogen slechts kortstondig afmeren tot een maximum van twee dagen.

- De locatie maakt door het vast te stellen bestemmingsplan geen onderdeel meer uit van het industrieterrein Kadijken Oost. De buitengrens van de bijbehorende geluidzone (50 dB(A) zonegrens) wordt niet gewijzigd. Het plangebied is namelijk een klein gebied dat nauwelijks invloed heeft op de toegestane geluidruimte. De binnengrens van de geluidzone valt samen met de grens van het industrieterrein Kadijken Oost. De geluidzone ligt over het plangebied. Het resterende industrieterrein zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog bestaan uit Museum scheepswerf 't Kromhout.
- Voor gebouwen geldt ter plaatse van het geldende plangebied een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%. Voor de

beoogde herontwikkeling van het plangebied geldt geen maximum bebouwingspercentage (wordt na realisatie 64,5%). Er worden met de herontwikkeling een tweetal volumes mogelijk gemaakt: een voorhuis aan de zijde van de Hoogte Kadijk en een langwerpig werfgebouw achter het voorhuis. De bouwhoogte van het voorhuis bedraagt circa 10 meter, gemeten vanaf het straatniveau van de Hoogte Kadijk. Het werfgebouw komt minimaal 8 meter achter het voorhuis. De bouwhoogte van het werfgebouw zal circa 20 meter bedragen, gemeten vanaf het straatpeil van de Hoogte Kadijk (dan wel circa 22 meter, gemeten ter hoogte van de hoofdtoegang van het werfgebouw op het schuin aflopende maaiveld). Het werfgebouw wordt op 4,5m hoge palen geplaatst. De bouwhoogte van het werfgebouw is inclusief de paalhoogte.

Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen betreffen hoofdzakelijk:

- verwijderen / toevoegen / aanpassen diverse begripsbepalingen en regels;
- actualisatie van aanduidingsvlakken en aanpassen dubbelbestemming op de verbeelding.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal- dan wel rijksbeleid.

- Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. In het bestemmingsplan is bepaald dat regels die kelders mogelijk maken in het betreffende moederplan komen te vervallen. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Het bouwen van nieuwe kelders is daarbij niet toegestaan, tenzij toepassing wordt gegeven aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. In het voorliggende bestemmingsplan en bouwplan worden geen kelders gerealiseerd, wel zijn de relevante regels uit het paraplubestemmingsplan overgenomen.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

De woningen in het werfgebouw worden gerealiseerd binnen het Hubstudios concept (www.hubstudios.nl). Dit particulier initiatief is al op diverse locaties in de stad gerealiseerd en is een concept van sociale woningbouw voor doelgroepen en goedkope vrije sector huurwoningen voor senioren. Om de juiste doelgroepen te kunnen blijven bedienen worden de sociale huurwoningen verhuurd op basis van campuscontracten (tijdelijke huurovereenkomsten voor de duur van 5 jaar).

Voor senioren ligt dat anders. Deze woningen worden beter uitgerust en zijn groter en daarom meer geschikt voor langere huur.

Het project draagt met de realisatie van 79 sociale huurwoningen voor studenten en starters, 9 middeldure huurwoningen voor senioren, 4 vrije sector huurwoningen en 1 bedrijfswoning bij aan het uitgangspunt om de woningvoorraad en woningbehoefte in de stad beter op elkaar te laten aansluiten. Met name aan woningen voor jongeren en ouderen bestaat een grote behoefte. In het plan wordt circa 85% sociale huur gerealiseerd en 9% middeldure huur. Deze percentages wijken af van de Amsterdamse woonagenda maar hierover zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar in het verleden afspraken gemaakt.

- Geluid

De ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidzone van industrieterrein "Kadijken Oost". Met dit bestemmingsplan maakt het plangebied geen deel meer uit van het industrieterrein.

Het plangebied zal in de geluidzone van het resterende industrieterrein komen te liggen, net als een groot deel van de Kadijken en een klein deel van de Oostelijke Eilanden (industrialawaai). De locatie ligt tevens binnen de geluidzone van de weg Wittenburgergracht / Oostenburgergracht (wegverkeerslawai).

Het bestemmingsplan "Hoogte Kadijk 145B" maakt wonen mogelijk maar deze functie is nu niet aanwezig. Woningen zijn conform de Wet geluidhinder geluidgevoelig.

Om nieuwe geluidgevoelige functies binnen het plangebied te kunnen realiseren, is akoestisch onderzoek verricht door Cauberg-Huygen. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn vastgelegd in het rapport: 'Hoogte Kadijk 145 B te Amsterdam; akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplanwijziging, 03966-24716-13, 14 april 2021'. Voor de woningen binnen de geluidszone van het industrieterrein zijn aan de hand van de resultaten van het akoestisch onderzoek hogere waarden vastgesteld.

Na de terinzagelegging heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van onder meer de activiteiten van de jachthaven en de werkplaats op de omliggende woningen, buiten het plangebied. De resultaten van het aangevuld rapport zijn vastgelegd in het rapport 'Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam; akoestisch onderzoek omgevingsgeluid 03966-54667-02, 16 september 2021'. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit en de VNG richtlijn past. Er zijn geen noemenswaardige geluidsgevolgen voor de woningen buiten het plangebied.

- Parkeren

Auto parkeren

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. In het centrum van de stad wordt reizen met het OV voorop gesteld en zijn parkeervoorzieningen voor auto's beperkt. Daarom is de verplichting vervallen om in centrum bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplekken te bouwen. Het belangrijkste uitgangspunt in de nota is dat huurders, kopers en werknemers van nieuwbouw geen parkeervergunning meer krijgen voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. In de nota is het plangebied aangemerkt als een A-locatie. De woningen voor studenten en starters zijn klein en de parkeertarieven dermate hoog zodat er geen aanzienlijke bezoekersaantallen worden verwacht. Parkeeroverlast voor de buurt wordt zodoende voorkomen.

Onder het werfgebouw zullen 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven en 1 parkeerplaats ten behoeve van de werkplaats, komen. Er wordt daarmee voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto. Tijdens minder drukke periodes zal er minder ruimte beschikbaar zijn om te parkeren doordat de ruimte onder het werfgebouw dan ook deels zal worden gebruikt voor het stallen en onderhoud van boten. Dat zal niet tot problemen leiden omdat de parkeerbehoefte buiten het vaarseizoen ook lager zal zijn.

Fietsen en scooters

Onder het werfgebouw komt een gezamenlijke fietsenstalling met 142 fietsparkeerplaatsen in hoog/laag rekken. In totaal komen er 55 fietsparkeerplaatsen in gezamenlijke bergingen op de 2e, 3e, 4e en 5e etage van het werfgebouw. De woningen in het voorhuis zullen beschikken over een eigen berging waar fietsen kunnen worden gestald.

Er zijn 22 scooterparkeerplaatsen voorzien. Dat is ruim gedimensioneerd, maar geeft ook de mogelijkheid om grote (bak)fietsen, motorfietsen en op piekmomenten een surplus aan gewone fietsen op eigen terrein te stallen.

Conclusie:

V# heeft op 17 november 2021 een geactualiseerd advies uitgebracht en bevestigd dat er voldoende autoparkeerplaatsen t.b.v. de jachthaven en werkplaats zijn en ruim voldoende fietsparkeer- en scooterparkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers.

- Stedenbouwkundig

De voormalige scheepswerf Koning William is gelegen tussen de Hoogte Kadijk en de Nieuwe Vaart, direct ten noordwesten van het verbindingswater tussen de Entrepotdoksluis en de Nieuwe Vaart. De kavel waarop de scheepswerf zich tot 2017 bevond is op land bijna rechthoekig, met uitzondering van de iets schuinlopende kade aan de kant van het verbindingswater tussen de Entrepotdoksluis en de Nieuwe Vaart. Het oppervlak van het op het land gelegen deel van de kavel van de scheepswerf bedraagt circa 1.400 m².

De voor de Kadijken historisch gezien kenmerkende watergebonden bedrijvigheid is een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Behoud van de werffunctie en de ruimtelijke karakteristiek is daarom van belang maar dan zonder het overlastgevend gebruik. Dat wordt bereikt door ter plaatse van de voormalige scheepswerf een jachthaven met maximaal 30 plaatsen voor elektrische sloepen en boten aan te leggen. De plaatsen zullen worden verhuurd aan booteigenaren en niet aan passanten. Er vindt geen verhuur van sloepen en boten plaats. De jachthaven met bijbehorende functies is te beschouwen als een vorm van watergebonden bedrijvigheid maar dan zonder overlast voor omwonenden. Bij de jachthaven komt een servicecenter/werkplaats (74 m² bvo) voor reparatie en onderhoud en voor het ombouwen van boten met dieselmotoren naar een elektrische aandrijving dan wel het inbouwen van elektrische binnen- en buitenboordmotoren. Ook zal er verkoop van elektrische binnen- en buitenboordmotoren plaatsvinden. Het servicecenter/werkplaats is ingesteld op boten van maximaal 7 meter lang. De jachthaven krijgt in het water van de Nieuwe Vaart een omvang van circa 1.410 m². De 30 plaatsen zullen te bereiken zijn via enkele steigers, welke aan nieuwe steigerpalen zullen worden bevestigd. Alle plaatsen krijgen snelopladers voor alle soorten accu's.

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van een tweetal woonvolumes: een voorhuis aan de zijde van de Hoogte Kadijk en een langwerpig werfgebouw achter het voorhuis. Deze beide volumes worden gerealiseerd binnen de huidige structuur van inhammen waarbij het grootste volume (het werfgebouw) aan de kade wordt gesitueerd en het kleinere volume aan de zijde van de Hoogte Kadijk.

Het voorhuis is voorzien in de rooilijn van de Hoogte Kadijk en krijgt een breedte en een diepte van circa 16 meter. Het voorhuis komt op een afstand van circa 5 meter van het bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Hoogte Kadijk 143C-145A en zal bestaan uit drie bouwlagen, waarbij de begane grondlaag een bouwhoogte van minimaal 3,5 meter krijgt. De bouwhoogte van het voorhuis bedraagt maximaal 10 meter, gemeten vanaf het straatniveau van de Hoogte Kadijk. In de begane grondlaag van het voorhuis komt de bedrijfswoning van de jachthaven met daarachter een servicecenter/werkplaats. In het voorhuis komen 4 appartementen in de bovengelegen bouwlagen.

Het werfgebouw komt minimaal 8 meter achter het voorhuis en krijgt een breedte van circa 15 meter en een diepte van circa 42,5 meter. Het werfgebouw zal bestaan uit vijf bouwlagen op kolommen, onder meer een stijgpunt voor de toegang naar de verdiepingen en een brandtrap. De omvang van deze kolommen, stijgpunt en brandtrap bedraagt maximaal 70 m².

De liftopbouw krijgt een bouwhoogte van circa 21 meter, gemeten vanaf het straatpeil van de Hoogte Kadijk. Installaties zullen in pandig worden gerealiseerd. Op het dak worden nog voorzieningen geplaatst ten behoeve van beluchting, schoorstenen, afblaas- en aanzuig WTW en zonnepanelen. De voorzieningen hebben een maximale hoogte van circa 17,5cm. De bouwhoogte van het werfgebouw (inclusief de liftopbouw en de genoemde voorzieningen) zal circa 20,5 meter bedragen, gemeten vanaf het straatpeil van

de Hoogte Kadijk (dan wel circa 22 meter, gemeten ter hoogte van de hoofdtoegang van het werfgebouw op het schuin aflopende maaiveld).

Doordat het werfgebouw op kolommen wordt geplaatst zal er een overbouwde werkplaats van de jachthaven ontstaan. Onder en rondom het werfgebouw wordt ook ruimte geboden voor bezoekers van de jachthaven tijdens het vaarseizoen en het stallen van fietsen. Onder het gebouw kunnen ook boten worden gestald voor kleine werkzaamheden.

De vrije hoogte van de overbouwde werkplaats bedraagt minimaal 4,5 meter. In deze overbouwde zone is, behoudens het stijgpunt, de kolommen en een brandtrap, geen bebouwing voorzien.

- Zicht vanaf de Entrepotdokbrug richting de Oosterkerk

Het zicht vanaf de brug op de kerk zal door het plan aan belang sterk inboeten. Aan de andere kant wordt een andere historische zichtlijn versterkt door het werfgebouw 4,5 meter op te tillen, waardoor de relatie tussen het voormalig werfterrein en de Nieuwe Vaart beter tot zijn recht komt dan in de huidige situatie. Ook is de structuur van de historische scheepshelling integraal in de nieuwbouwplannen betrokken, waardoor gesteld kan worden dat de cultuurhistorische waarden binnen de bouwlocatie niet onevenredig geschaad worden. Kortom: het zicht op de Oosterkerk vanaf de Entrepotdokbrug wordt minder door deze ontwikkeling, maar tegelijkertijd wordt door de nieuwbouw ook de bestaande bebouwing langs de randen van de kade opgeschoond, waardoor zowel de structuur van de historische scheepshelling als het zicht op het achterliggende water vanaf de brug versterkt wordt.

- Cultuurhistorische waarden

In januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en hiermee is het beschermd stadsgezicht afdoende gewaarborgd (artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie). De bestaande bebouwing op Hoogte Kadijk 145B is niet aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Op de Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Centrum zijn de bestaande gebouwen wel aangeduid als Orde 3. De bedoeling is om de als Orde 3 aangewezen bestaande gebouwen in het plangebied te slopen. Voor de gebouwen is daarom door de gemeente een kwaliteitstoets uitgevoerd (d.d. 16 januari 2018). Daaruit blijkt dat sloop van de huidige opstallen op zich te rechtvaardigen is, maar dat het aanbeveling verdient om bij nieuwbouw de stedenbouwkundige waarden van het terrein te behouden. De opstallen dienen namelijk niet als incidentele objecten gezien te worden, maar als onderdeel van het grotere geheel, de scheepswerf. Bebouwing op het terrein van de scheepswerf dient de aanzienlijke aanwezige stedenbouwkundige waarden te respecteren en hiermee is bij de herontwikkeling van het plangebied rekening mee gehouden.

- Hoogbouwbeleid

Het plan is getoetst aan het geldende hoogbouwbeleid uit de Structuurvisie. In het UNESCO-gebied (kerngebied en bufferzone) is volgens het hoogbouwbeleid het opstellen van een Hoogbouweffectrapportage (HER) verplicht in geval van bebouwing hoger dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving. Het plangebied is gelegen in de bufferzone van het UNESCO gebied. De beoogde nieuwbouw (het werfgebouw) is vanaf straatniveau circa 20,5 meter hoog en circa 22,0 meter hoog vanaf entreeniveau van het werfgebouw. Dit verschil in hoogte ontstaat mede door het hellend vlak van het maaiveld naar het water. Het te realiseren werfgebouw zal lager zijn dan de 22,5 meter én minder dan 25% hoger dan

het naastgelegen pakhuis ten westen van het plangebied (Hoogte Kadijk 143f, bouwhoogte 18-19 meter) en het ten zuidoosten gelegen gebouw van Liander (bouwhoogte 16-18 meter). Voor het plangebied (Hoogte Kadijk 145B) wordt in dit bestemmingsplan zodoende niet voorzien in de realisatie van hoogbouw waarvoor een HER plicht geldt.

- Archeologie

Het Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam heeft voor het geldende bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek (2009) uitgevoerd voor de oostelijke binnenstad. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt vanwege resten van bewoning en ambacht vanaf de 17de eeuw. Gelet op de omvang van de nieuwbouw (circa 390 m²) en de diepte van de graafwerkzaamheden (tot 1,7 onder maaiveld) is een archeologisch rapport noodzakelijk.

De afdeling Monumenten en Archeologie heeft daarom een archeologische waardestelling opgesteld aan de hand van een quick scan van het beoogde bouwplan (rapportnummer QS18-068, d.d. 17 april 2018). Daaruit blijkt dat het project niet is uitgezonderd van archeologisch veldonderzoek. Het verplichte veldonderzoek wordt geïntegreerd in de civieltechnische uitvoering, in de vorm van een archeologische begeleiding. Daarvoor dient als eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. De afdeling Monumenten en Archeologie heeft het PvE in 2018 opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Door het PvE en de daaruit volgende stappen (werkplan en kostenraming) is het archeologisch belang in voldoende mate gewaarborgd.

- Bodemverontreiniging

Uit meerdere onderzoeken is gebleken dat de grond sterk is verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd. In de bovengrond werd zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Derhalve is het perceel niet zomaar geschikt voor woningbouw. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw dienen sanerende maatregelen te worden genomen. Gekozen is voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag voor bebouwing inclusief wonen zonder tuin. Het is daarom niet nodig om de grond dieper af te graven. Voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag is op 7 oktober 2021 door de initiatiefnemers bij ODNZKG een BUS-melding gedaan, categorie immobiel. BUS is een afkorting van Besluit uniforme saneringen. Op 25 oktober 2021 heeft ODNZKG de BUS-melding geaccordeerd. Deze stukken maken onderdeel uit van de gegevens behorende bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing.

Met de BUS-melding is de aanvaardbaarheid van de kosten en de uitvoerbaarheid van de sanering zeker gesteld.

- Natuurtoets en stikstof

Natuurtoets: De herontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde flora en fauna en voldoet aan de Wet natuurbescherming. Dit blijkt uit zowel het bureau- als veldonderzoek van het bureau Els & Linde B.V. (Quick scan ecologie Hoogte Kadijk 145B te Amsterdam, 30 maart 2021 en 26 augustus 2021).

Stikstof: Uit het (geactualiseerde) onderzoek van 9 november 2021 van het bureau Els & Linde B.V., blijkt dat zowel bij de gebruiksfase als bij de bouwfase (opgemerkt wordt dat op basis van recente wet- en regelgeving eigenlijk geen berekening van de stikstofdepositie nodig is voor de bouwfase) geen verhoging in de depositie is berekend. Hier is geen vergunning nodig van de Wet natuurbescherming.

- Water / jachthaven

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de jachthaven is ook beoordeeld door het Team Nautisch Beheer - Programma Varen als door Waternet / Waterschap en akkoord bevonden.

In de reeds genoemde natuurtoets is tevens onderzoek gedaan naar de gevolgen van de jachthaven op de waterpopulatie. Geconcludeerd wordt dat er geen effecten zijn.

Tot slot is in het reeds genoemd akoestisch onderzoek van 16 september 2021 geoordeeld dat met de activiteiten binnen de jachthaven wordt voldaan aan de bestaande regelgeving.

- Planschade

Voor de beoogde herontwikkeling is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de kans op planschade nihil wordt geacht. Met de initiatiefnemers is niettemin op 25 mei 2020 een planschadeovereenkomst getekend. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee vastgesteld en het eventueel te vergoeden planschaderisico wordt via de planschadeovereenkomst verhaald op de ontwikkelaars.

Ad.5 – Grondexploitatieplan

Geen grondexploitatieplan vaststellen

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grond in het plangebied is echter in eigendom van de gemeente en uitgegeven in erfpacht. De te verhalen kosten worden daardoor via het erfpachtstelsel verhaald, waardoor toepassing wordt gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

De kosten voor de herontwikkeling worden naar rato gedragen door initiatiefnemers Hoogte Kadijk CV en Bootservice Amsterdam, inclusief de kosten voor de bodemsanering. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Ad.6 - de Crisis- en herstelwet

Kennis te nemen dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing, omdat in bijlage I van de Chw als categorie van gevallen onder andere is genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wro ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Voorliggend bestemmingsplan moet worden gezien als een onderdeel van deze categorie, aangezien er sprake is van bouw van meer dan 11 woningen mogelijk binnen een aaneengesloten gebied en eveneens sprake is van een herstructurering van een woon-werkgebied. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing.

De werking van de Chw dient bij het besluit te worden aangegeven en brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Ad.7 – Gecoördineerde voorbereiding

Kennis te nemen van gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan met het besluit vaststellen hogere waarden voor geluid en de omgevingsvergunning Hoogte Kadijk 145B voor het oprichten van twee woongebouwen en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hoogte Kadijk 145B.

De initiatiefnemers hebben verzocht tot het gecoördineerd voorbereiden van de gewenste herontwikkeling. Op 10 september 2020 heeft het college van B&W overeenkomstig artikel

4 van de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam besloten dat de voorbereiding en bekendmaking van de besluitvorming voor een tweetal bestemmingsplannen (1e Partiele herziening moederplan en het ontwerp bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B) en de omgevingsvergunning voor het oprichten van twee woongebouwen gecoördineerd wordt uitgevoerd. De 1e Partiele herziening van het moederplan die in voorbereiding was maakt geen deel uit van het onderhavige coördinatiebesluit en deze herziening is nimmer ter inzage gelegd. De voorgenomen 1e herziening van het bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad" zal bij de eerstvolgende actualisatie van het omgevingsplan worden opgepakt. De herziening die in voorbereiding was, is niet nodig om de beoogde transformatie van het plangebied te realiseren.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B wordt de omgevingsvergunning verleend. De bekendmaking van de besluiten wordt gecoördineerd ingevolge artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan en bijbehorende aanmeldnotitie m.e.r., het besluit hogere waarde Wet geluidhinder en het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning gelijktijdig worden bekendgemaakt.

Participatie

- *Participatie in voorbereidende fase*

Het project zorgt voor onrust in de buurt. Er zijn tot nu toe voornamelijk door 1 buurtbewoner onder meer 4 raadsadressen ingediend, meerdere Wob verzoeken, meerdere e-mails met vragen, er is herhaaldelijk ingesproken tijdens de vergadering van de commissie RO, er is een burgerinitiatief opgestart ("Red historisch stadsgezicht op de Nieuwevaart, Entrepotdoksluis en de Oosterkerk") en een volksinitiatief ("Erfpacht Hoogte Kadijk 145B, Gemeenteraad: handel autonoom en bescherm ons cultureel erfgoed op de Kadijken"). Beide initiatieven zijn geplaatst op respectievelijk 17 februari 2021 en 2 maart 2021 en hebben tot op heden niet de benodigde handtekeningen behaald. Duidelijk is dat een deel van de buurt het project niet wenselijk vindt, waarbij omvang, ruimtelijke uitstraling, doorbreken van een zichtlijn en mogelijk overlast als hoofdthema's terug komen.

De initiatiefnemer heeft op 14 februari 2018 voor de omwonenden een informatieavond gehouden. Tijdens deze informatiebijeenkomst konden bezoekers de tekeningen en artist impressies bekijken van de plannen en vragen stellen. Voorafgaande aan deze informatieavond zijn in de buurt 250 flyers verspreid. Hierbij zijn ongeveer 75 bezoekers geweest en hebben 39 personen hun gegevens achter gelaten. Aan de hand van deze informatieavond is er een verslag gemaakt waarin de vele gestelde vragen zijn beantwoord. Deze is verspreid onder degenen die hun gegevens hebben achtergelaten.

Omwonenden gaven aan dat ze blij zijn dat de huidige overlast veroorzakende activiteiten van Koning William werf zijn beëindigd. Er waren wel opmerkingen gemaakt over de grootte van de nieuwbouw en zorgen geuit over zichtlijnen en uitzicht.

De initiatiefnemer heeft op 15 mei 2018 een bezichtiging gepland van bestaande Hubstudios in Amsterdam Oost om geïnteresseerden kennis te laten maken met het concept dat zij willen realiseren op de Hoogte Kadijk 145b. Voor deze bezichtiging is de stadsdeelcommissie uitgenodigd en bewoners.

- *Informatie tijdens bestemmingsplanprocedure*

Op 5 en 19 januari 2021 is het plan voorgelegd aan de stadsdeelcommissie. 78 geïnteresseerden zijn per e-mail geïnformeerd over de behandeling in de stadsdeelcommissie vergadering en zijn geïnformeerd over de mogelijkheid om in

te spreken tijdens de vergadering. Een aantal omwonenden heeft hier gebruik van gemaakt. Omdat de e-mail in de vakantieperiode was verzonden, is er voor gekozen dat omwonenden ook op 19 januari 2021 mochten inspreken. De reacties van insprekers hebben niet geleid tot een wijziging in het advies van de stadsdeelcommissie.

Vanwege de maatregelen tegen het coronavirus heeft de initiatiefnemer-ontwikkelaar met de gemeente Amsterdam op 5 juli 2021 een online informatieavond georganiseerd. Op deze avond zijn de omwonenden geïnformeerd over alle ontwerpbesluiten, hoe deze ingezien kunnen worden en hoe de zienswijzen kunnen worden ingediend. Ook kregen de omwonenden de gelegenheid om vragen te stellen. Daarvan is door een aantal omwonenden gebruik gemaakt. Er waren +/- 20 bezoekers. De zorg van de omwonenden gaat met name over de uitvoering (heiwerkzaamheden), drukte door nieuwe bewoners, uitzicht en de behandeling van zienswijzen. Afsproken is om in de periode na de terinzagelegging en voor de vaststelling nog een informatieavond te houden om met de omwonenden de stand van zaken te bespreken.

De informatieavond alsook de publicatie van de gecoördineerde terinzagelegging is aan omwonenden kenbaar gemaakt. Tevens zijn de volgende wettelijk verplichte en niet verplichte communicatie- en publicatiemiddelen ingezet:

- Publicatie in de Staatscourant.
- Publicatie op Kennisgevingen en bekendmakingen van de gemeente Amsterdam
- Verspreiding (door DOOR verspreiding) informatiebrief naar +/- 550 adressen in de omgeving.
- Bovenstaande informatiebrief is door initiatiefnemer ook per e-mail verzonden naar geïnteresseerden.
- Verspreiding van 200 flyers door initiatiefnemer.
- Melding in het Petersburgjournaal (19-2021).

Door een omwonende is tijdens de terinzagelegging gesteld dat niemand van de omwonenden de informatiebrieven heeft ontvangen en is verzocht om een afschrift van de opdracht aan DOOR verspreiding. Ook al is dit signaal niet van andere omwonenden ontvangen is er bij DOOR verspreiding geverifieerd of de verspreiding daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De verspreiding van de informatiebrieven is door DOOR verspreiding bevestigd.

De terinzagelegging bedroeg door een rectificatie 8 weken in plaats van de wettelijke termijn van 6 weken (van 24 juni tot en met 18 augustus). De rectificatie vond plaats omdat een link naar het webformulier van de Omgevingsdienst (ODNZKG) in de Staatscourant, niet werkte. Hoewel de rectificatie wettelijk niet verplicht was (een zienswijze kon ook via een brief of mondeling worden ingediend, een formulier is geen verplichting), is er toch voor gekozen om de omwonenden het indienen van een zienswijze zo gemakkelijk mogelijk te maken en de termijn van de terinzagelegging met 2 weken te verlengen.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Opnemen in de gebruikelijke media

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-138774	1. Regels BP Hoogte Kadijk 145B.pdf (pdf)
AD2021-138783	10. VERTROUWELIJK - Zienswijzen BP Hoogte Kadijk 145 B NIET GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138784	11. Zienswijzen BP Hoogte Kadijk 145B GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138785	12. VERTROUWELIJK - Nota beantwoording zienswijzen hogere w Wgh NIET GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138786	13. Nota beantwoording zienswijzen hogere waarden Wgh GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138787	14. VERTROUWELIJK - Zienswijzen Wgh Hoogte Kadijk 145B NIET GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138788	15. Zienswijzen Wgh Hoogte Kadijk 145B GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138775	2. Bijlagen Regels BP Hoogte Kadijk 145B.pdf (pdf)
AD2021-138776	3. Verbeelding_NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VGo1.pdf (pdf)
AD2021-138777	4. Toelichting BP Hoogte Kadijk 145B.pdf (pdf)
AD2021-138778	5. Bijlagen bij de Toelichting Hoogte Kadijk 145B.pdf (pdf)
AD2021-138779	6. Nota van wijzigingen.pdf (pdf)
AD2021-138780	7. Besluit hogere waarden Hoogte Kadijk 145B.pdf (pdf)
AD2021-138781	8. VERTROUWELIJK - Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan NIET GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138782	9. Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2021-138764	Advies (pdf)
AD2021-135453	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Anita Barada, 06 34179861, a.barada@amsterdam.nl Ruimte en Duurzaamheid, Anya Kenter, 06 10743215, a.kenter@amsterdam.nl Ruimte en Duurzaamheid, Eva Mulder, 06 12136822, e.mulder@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten



Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden, als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

Inhoudsopgave

Algemene opmerkingen	2
Behandeling zienswijzen	3
1. Formele aspecten	3
2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen	3
2.1 Zienswijze Adressant 1	3
2.2 Zienswijze Adressanten 2, 3, 4 en 5	5
2.3 Zienswijze Adressant 6 en 7	6
2.4 Zienswijze Adressant 8, 9, en 10	7
Conclusie	9

Algemene opmerkingen

Terinzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 110a en 110c van de Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden voor het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, met ingang van 24 juni 2021 gedurende 8 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Hiertoe is op 23 juni 2021 en in verband met een rectificatie op 7 juli 2021, een kennisgeving gepubliceerd op de website van de gemeente Amsterdam en in de digitale Staatscourant. Het ontwerpbesluit was zowel op papier, als via internet te raadplegen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft aan welke geluidbelasting aanvaardbaar is. Deze normen moeten bij het opstellen van een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan in acht worden genomen.

Herontwikkeling Hoogte Kadijk 145B

Voor het plangebied Hoogte Kadijk 145B is een herontwikkeling beoogd waarbij de voormalige scheepswerf Koning William wordt vervangen door een jachthaven met ligplaatsen voor circa 30 elektrische sloepen/boten, een bij de jachthaven behorende werkplaats en circa 90 woningen. In het plangebied zijn twee gebouwen voorzien: een voorhuis aan de zijde van de Hoogte Kadijk en een werfgebouw daarachter. Naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling het actuele toetsingskader om de omgevingsvergunning(-en) te verlenen.

Plangrenzen bestemmingsplan

Het gebied van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B is gelegen binnen de Kadijken, in het oostelijk deel van de binnenstad. De gronden ter plaatse van het gebied zijn onderdeel van de noordelijke bebouwingsrand van de Hoogte Kadijk, welke de centrale corridor van de Kadijken is. Het gebied bevindt zich ten noordwesten van de brug bij de Entrepotdoksluis en ten zuidoosten van de Pelikaanbrug (bij de Overhaalsgang).

Aanleiding voor het opstellen van het besluit hogere waarden

Het bestemmingsplan maakt wonen mogelijk waar deze functie nu niet aanwezig is. In het bestemmingsplan is met bouwvlakken exact vastgesteld waar woningen zijn toegestaan. Voor locaties, waar de geluidbelasting hoger is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, kan op grond van het *besluit hogere waarden* ontheffing worden verleend om -tot een daarvoor geldende maximale waarde- wonen wel mogelijk te maken.

Nota van beantwoording

In deze Nota van beantwoording vatten burgemeester en wethouders de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden voor het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B samen en beantwoorden zij die. De beantwoording van de zienswijzen vormt als geheel een verdere verantwoording van de keuze die is gemaakt voor de uitgangspunten van en de uitwerking

daarvan in het bestemmingsplan. Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, geeft het college van burgemeester en wethouders zoveel mogelijk één antwoord op die gezamenlijke zienswijze(n) of verwijzen zij naar eerdere beantwoording. Ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang worden gelezen.

In voorliggende nota zijn uit de ingediende zienswijzen uitsluitend die onderdelen van een reactie voorzien die gaan over het ontwerpbesluit hogere waarden en bijbehorende stukken.

In de Nota van beantwoording, opgesteld in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B, wordt dit onderscheid niet gemaakt. Daarin is op de zienswijzen in z'n geheel gereageerd. De reacties die daarin zijn opgenomen over het ontwerpbesluit hogere waarden, wijken niet af van de reacties zoals opgenomen in voorliggende nota.

Voor een onverkorte versie van de zienswijzen wordt naar de bijlagen verwezen.

Behandeling zienswijzen

1. Formele aspecten

Van 10 adressanten zijn 4 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B.

De zienswijzen van adressanten zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen of op een later tijdstip nader aangevuld, zodat deze tijdig zijn ingediend.

2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

2.1. Adressant 1

De zienswijze is eerst pro forma op 4 augustus 2021 ingediend en ontvangen op 5 augustus 2021, door _____, wonende aan de _____ Amsterdam. De aanvullende zienswijzen zijn vervolgens verstuurd op 18, 22, 23 augustus en 16, 18, 19, 20 en 22 september 2021. Hieronder worden uitsluitend zienswijzen besproken die betrekking hebben op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Zienswijze per e-mail van 18 augustus 2021

2.1.

Adressant geeft aan dat het akoestisch onderzoek van Cauberg uit april 2021 zich enkel richt op de te verwachte geluidsbelasting op de buitengevels van de geplande nieuwbouw op de Hoogte Kadijk 145B. Geluidsbelasting dat afkomstig is van de ernaast gelegen werf 't Kromhout, de 6 transformatoren in de openlucht achter de elektriciteitscentrale

(Hoogte Kadijk 400) en verkeerslawaaï vanaf de Eilandenboulevard. Dat is naar mening van adressant onvoldoende.

Om de scheepswerf aan Hoogte Kadijk 145B, werf 't Kromhout en de elektriciteitscentrales op de Kadijken ligt sinds 1986 een geluidzone, waarbinnen ca. 100 woningen of meer gelegen zijn, aan Laagte Kadijk 63-125, Hoogte Kadijk 200-220, Hoogte Kadijk 143 en 147 en hoger, en aan de overzijde van de Nieuwevaart aan de Wittenburger- en Oostenburgergracht.

Het gaat er dan juist om -zo stelt adressant- dat ook en vooral akoestisch onderzoek wordt verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van alle woningen die in de bestaande geluidzone liggen. Geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door komende activiteit van Boot Service Amsterdam (BSA), vooral als BSA in de buitenlucht gaat werken, tussen de portalen onder het werfgebouw met Hubstudios op de werfhelling aan Hoogte Kadijk 145B. Daarbij gaat het ook om het te verwachten bouwlawaai, en lawaai van bouwverkeer. Dat ontbreekt geheel in de stukken ter onderbouwing van het coördinatiebesluit.

Beantwoording 2.1.

Het is juist dat het akoestisch onderzoek van 14 april 2021 enkel betrekking heeft op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en de vast te stellen hogere grenswaarden. Het besluit hogere waarden ziet uitsluitend op de vaststelling op grond van de Wgh van hogere waarden voor de geluidbelasting van de nieuwe woningen. Het besluit tot vaststelling van hogere waarden is een noodzakelijke voorwaarde om de bouw van woningen binnen het plandeel mogelijk te maken. Adressant is geen eigenaar van een van de woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld en niet is gebleken van concrete interesse in de koop en/of bewoning van een van de voorziene woningen. Onder deze omstandigheden strekt de regeling van de Wgh niet tot bescherming van de belangen van adressant.

De (overige) door adressant aangehaalde bezwaren zijn beantwoord in de Nota van beantwoording, opgesteld in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B o.a. onder 2.3.o.

2.2. Adressant 2, 3, 4 en 5

De zienswijze is ingediend door

namens:

-

De zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2021.

2.2.

Geluid

Adressanten stellen dat bij het aspect geluid uitsluitend is gekeken naar de geluidsgevolgen voor de te bouwen woningen ten gevolge van wegen, spoor en industrie (p. 56-57). Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de geluidsgevolgen van de met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte functies (jachthaven, bedrijven, detailhandel, horeca) voor de omgeving (waaronder de panden van cliënten). De enkele stelling dat de werkzaamheden in de binnenwerkplaats geen overlast opleveren voor de omgeving, omdat er in de bestaande situatie ook nooit meldingen van overlast zijn binnengekomen bij de Omgevingsdienst (p. 38), is daarvoor onvoldoende. Wat betreft de jachthaven met serviceplaats (p. 60) wordt nog opmerkt dat de woningen hiervan geen hinder zullen ondervinden, maar ook hier is niet gekeken naar de hinder voor omliggende gebruikers anders dan bewoners van de nieuw te bouwen woningen.

Beantwoording 2.2.

Het akoestisch onderzoek is zoals adressanten opmerken gericht op de nieuwe functies en het besluit hogere geluidswaarden. Het besluit hogere waarden ziet uitsluitend op de vaststelling op grond van de Wgh van hogere waarden voor de geluidbelasting van de nieuwe woningen. De kantoorruimtes van adressanten behoren niet tot de nieuw te bouwen woningen en zijn geen gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De regeling van de Wgh strekt niet tot bescherming van de belangen van adressanten.

De (overige) door adressanten aangehaalde bezwaren zijn beantwoord in de Nota van beantwoording, opgesteld in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B onder 2.5.k.

2.3. Adressanten 6 en 7

De zienswijze is ingediend door _____ en
scheepsbewoners _____ bij de _____ brug. De zienswijze is ontvangen op 9 augustus
2021. _____ hebben op 10 augustus 2021 nog een
tweede zienswijze ingediend. Enkel de zienswijze van 10 september 2021 bevat een bezwaar
tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Zienswijze d.d. 10 augustus 2021

2.3.

Ten aanzien van het voornemen om hogere geluidswaarden vast te laten stellen, zijn
adressanten van mening dat dit voor een dergelijk grootschalig bouwplan niet wenselijk.
Adressanten lichten toe dat De Kromhoutwerf, gelegen in het gebied van het
bestemmingsplan Kadijken-Oost, met bestemming bedrijfsterrein, veel geluid produceert
en dat dit ook het geval was met de Koning William werf, waar hele dekschuiten werden
gebouwd. Naar mening van adressanten zal ook de geplande jachthaven met inbouw van
elektrische motoren moeten lassen en slijpen. Daar kunnen geen hogere geluidswaarden
tegenop en zal zeker leiden tot klachten van bewoners. Dit te vermijden is juist de
bedoeling van de Wet geluidshinder.

Beantwoording 2.3.

Het besluit hogere waarden ziet uitsluitend op de vaststelling op grond van de Wgh van hogere
waarden voor de geluidbelasting van de nieuwe woningen. Het besluit tot vaststelling van hogere
waarden is een noodzakelijke voorwaarde om de bouw van woningen binnen het plandeel
mogelijk te maken. Adressanten zijn geen eigenaar van een van de woningen waarvoor hogere
waarden zijn vastgesteld en niet is gebleken van concrete interesse in de koop en/of bewoning van
een van de voorziene woningen. Onder deze omstandigheden strekt de regeling van de Wgh niet
tot bescherming van de belangen van adressanten.

De (overige) door adressant aangehaalde bezwaren zijn beantwoord in de Nota van
beantwoording, opgesteld in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan
Hoogte Kadijk 145B o.a. onder 2.6.b.4.

2.4. Adressanten 8, 9 en 10

De zienswijze is ingediend door _____, eigenaar
Amsterdam. De zienswijze is mede ingediend namens _____,
_____ Amsterdam en
eigenaar _____ Amsterdam.
De zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2021.

2.4.a

Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan maken adressanten op dat voor het gebruik van de slijptol ter plaatse van de werf, akoestische berekeningen zijn uitgevoerd om de 'worst case' situatie vast te kunnen stellen in het kader van het mogelijk maken van woningen. Adressanten geven aan dat het bronvermogen van de slijptol niet op 106 dB(A) ligt maar in ieder geval op 115 dB(A). De berekeningen in het rapport gaan uit van het verkeerde uitgangspunt en naar mening van de adressanten, kloppen de conclusies niet. De geluidbelasting op de gevel zal hoger zijn dan nu in het rapport genomen. Daarbij zal volgens adressanten het gebruik van de slijptol aan de zuidwestzijde de norm van 70 dB(A) overschrijden.

Beantwoording 2.4.a

Het gebruik van een slijptol bij Museum scheepswerf 't Kromhout ten opzichte van de woningen in het plangebied is betrokken bij het akoestisch onderzoek ter vaststelling van de hogere geluidswaarden voor de nieuwe woningen. De bronsterkte van de slijptol is vastgesteld op basis van verrichtte geluidsmetingen. Adressanten geven niet aan op basis waarvan aan de verrichtte geluidsmetingen getwijfeld zou moeten worden. Het akoestisch onderzoek is verricht door een gerenommeerd akoestisch bureau en is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen. Adressanten hebben geen aanknopingspunten geleverd die tot een andere conclusie zouden kunnen leiden.

2.4.b.

Hogere waarden wet geluidhinder

Adressanten concluderen dat het 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B van mei 2020', gestoeld is op de verkeerde uitgangspunten waarmee de conclusies niet kloppen.

Het beleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het realiseren van een optimaal leefklimaat, en toch -zo geven adressanten aan- kiest de gemeente er niet voor om de studentewoningen te voorzien van een dove gevel. Omdat bij de geplande woningen voor de jongeren en studenten sprake is van campuscontracten, (een tijdelijke woonduur van 5 jaar) zou van een stille zijde kunnen worden afgezien. Adressanten betwisten dat daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van het geluidbeleid, wat betreft de stille gevels. Adressanten vragen zich ook af hoe het civielrechtelijke aspect van het aangaan van campuscontracten, rijmt met de bestuurlijke handhaving daarvan.

Beantwoording 2.4.b.

Anders dan door adressanten gesteld, wordt wel voldaan aan het geluidbeleid van Amsterdam voor stille gevels (Amsterdams geluidbeleid, o.a. paragraaf 6.5) omdat er sprake is van doelgroepwoningen voor studenten en starters. Deze doelgroepwoningen zijn onder voorwaarde (waarborgen doorstroom door middel van tijdelijke huurovereenkomsten) uitgezonderd van het vereiste van een stille gevel. Omdat het hier om kleine eenheden gaat die eenzijdig op een gevel georiënteerd zijn, hebben de betreffende woningen geen stille zijde. Het is niet goed mogelijk om de (enige) buitengevel van de woningen stil te maken, mede omdat de kosten van het nemen van maatregelen voor het terugbrengen van de geluidbelasting onevenredig hoog zijn. Het plan is conform het beleid ook voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) en goedgekeurd.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het besluit hogere geluidswaarden strekt tot bescherming van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen en geen betrekking heeft op de kantoorruimtes van adressanten. De kantoorruimtes van adressanten behoren niet tot de nieuw te bouwen woningen en zijn geen gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh).

De (overige) door adressanten aangehaalde bezwaren zijn beantwoord in de Nota van beantwoording, opgesteld in het kader van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B onder 2.7.i.

Conclusie

De aard en de strekking van de zienswijzen van de adressanten overziend, komen burgemeester en wethouders tot de slotsom dat deze geen aanleiding geven het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145 B aan te passen, dan wel niet tot het vaststellen van hogere waarden te besluiten.

Burgemeester en wethouders verklaren de zienswijzen van de adressanten ongegrond.