



# Nota van Beantwoording zienswijzen

Uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1<sup>e</sup> uitwerking  
en hogere waardenbesluit Weespertrekvaart Oost

## **Colofon**

Opdrachtgever  
Opdrachtnemer  
Datum

Grond & Ontwikkeling  
Ruimte & Duurzaamheid  
januari 2021

## 1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerp uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1<sup>e</sup> uitwerking met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 18 november 2020 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de bekendmakingenpagina van de website van Amsterdam. Het ontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 19 november 2020 tot en met 30 december 2020, voor een ieder ter inzage gelegen op het stadsloket Centrum en het stadsloket Oost, en was tevens raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

## 2 Behandeling zienswijzen

### 2.1 Overzicht ontvangen zienswijzen

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerp uitwerkingsplan:

| nr. | Adressant                                                                               | Adres                                        | datum ontvangst                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Metaalwarenfabriek Ruco B.V.                                                            | H.J.E. Wenckebachweg 63<br>1096 AK Amsterdam | 24 december 2020<br>(gedateerd 21 december 2020) |
| 2   | Geanonimiseerd                                                                          | Geanonimiseerd                               | 29 december 2020                                 |
| 3   | Van Benthem & Keulen, namens Autoschade J. Niesing B.V. en N.W. van Beveren Beheer B.V. | H.J.E. Wenckebachweg 51<br>1096 AK Amsterdam | 30 december 2020<br>(gedateerd 29 december 2020) |

Bij bekendmaking van deze nota van beantwoording zijn persoonsgegevens omwille van privacywetgeving geanonimiseerd.

### 2.2 Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Zienswijzen omtrent het ontwerp uitwerkingsplan kunnen door belanghebbenden naar voren worden gebracht.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen of binnen de termijn verzonden en tijdig ontvangen. Alle zienswijzen worden beoordeeld als ontvankelijk.

### 3 Inhoudelijk

#### 3.1 Zienswijze 1

##### 3.1.1 *Samenvatting*

1. Reclamante meent dat met haar gerechtvaardigde belangen onvoldoende rekening is gehouden. Zo bevatten de bouwregels te weinig mogelijkheden en kennen de gebruiksregels te veel beperkingen. Ook de voorgestelde verkaveling klopt niet. Daarnaast is weinig aandacht geweest voor hoe het plangebied nu functioneert en hoe het straks na de transformatie zal functioneren. Zij betwijfelt daarbij of er geen verkeers- en parkeerproblemen ontstaan.
2. De kaart op ruimtelijke plannen.nl komt niet overeen met de verbeelding. Op de eerste kaart is een maximale bouwhoogte van 8 meter aangegeven en op de verbeelding een maximale hoogte van 24 meter. Ook staat op de verbeelding maximaal 5 bouwlagen aangegeven.
3. Reclamante voorziet een probleem bij de realisatie van een ondergrondse of half ondergrondse parkeergarage op ontwikkelingsunit 10EF omdat dit de waterkering in gevaar kan brengen. Zij vermoedt dat dit niet wordt toegestaan door het waterschap en het plan niet uitvoerbaar is. Zij verneemt graag of rekening is gehouden met de nabijheid van de waterkering.

##### 3.1.2 *Reactie gemeente*

###### Ad 1

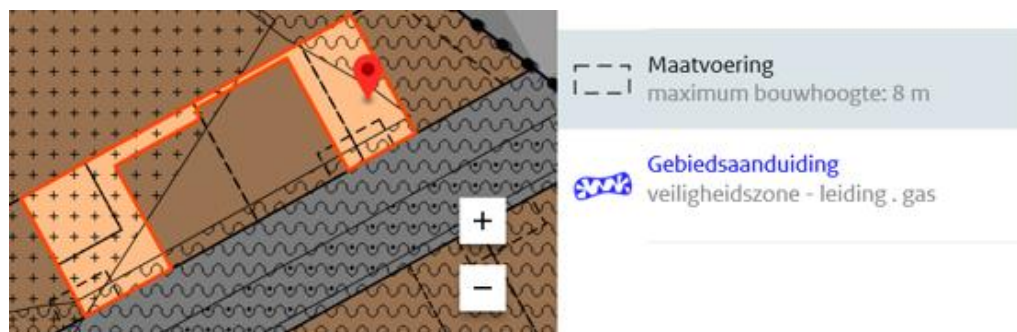
Het ontwerpuitwerkingsplan is gebaseerd op het zogenoemde moederplan 'Weespertrekvaart Oost' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 december 2018 (hierna: 'moederplan'). Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2023 is het moederplan onherroepelijk geworden. Het moederplan biedt de kaders voor het (ontwerp) uitwerkingsplan. Binnen de uitwerkingsregels dient het moederplan uitgewerkt te worden. Het ontwerp uitwerkingsplan blijft binnen die kaders. Het moederplan, en nu het ontwerp uitwerkingsplan, is tot stand gekomen na afweging van diverse belangen, waaronder die van reclamante. Het algemeen belang dat is gediend met de transformatie van het plangebied weegt zwaarder dan de andere belangen. Daarbij is rekening gehouden met hoe het gebied nu functioneert en hoe het gebied in de toekomst zal functioneren. De bouwregels en gebruiksregels zijn in lijn met de uitwerkingsregels en zijn naar de mening van het college niet te beperkend. De verkaveling in het plan is in overeenstemming met de verkaveling uit het moederplan. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek in combinatie met de ruimtelijke opzet van het plan concludeert het college dat er geen verkeersproblemen zullen ontstaan in de nieuwe situatie. Wat parkeren betreft is in de planregels een zogenoemde dynamische verwijzing opgenomen naar de parkeernormen om zodoende met een ontwikkeling altijd te voldoen aan de dan actuele parkeernormen. Parkeren dient in pandig plaats te vinden. Het volume van de bebouwing biedt daar ruimte toe.

### Ad 2

De kaart op ruimtelijkeplannen.nl en de verbeelding zijn identiek aan elkaar. De markering op de door reclamante meegestuurde uitsneden van de kaarten staan op verschillende plaatsen, en verklaart daarmee het verschil in bouw mogelijkheden. Ter plaatse van de markering op de uitsnede van de verbeelding van reclamante is de maximale bouwhoogte 8 meter en ter plaatse van de markering op de uitsnede van de kaart van reclamante van ruimtelijkeplannen.nl is de maximale bouwhoogte 24 meter, met een maximum van 5 bouwlagen. In combinatie met artikel 3.2.2 sub c van de planregels betekent dit dat daar maximaal 5 bouwlagen op de plint/sokkel gebouwd mogen worden. Hieronder zijn twee afbeeldingen opgenomen om e.e.a. te verduidelijken.



*Bouwvlak met maximale bouwhoogte 24 meter en maximum aantal bouwlagen 5.*



*Bouwvlak met maximale bouwhoogte 8 meter.*

### Ad 3

Het plangebied ligt voor een deel in het beschermingsgebied van een secundaire half-verholten waterkering. Om die reden is een dubbelbestemming aan de gronden toegekend die binnen het beschermingsgebied liggen. Ten behoeve van het plan, inclusief het ondergronds parkeren, is in een vroeg stadium veelvuldig contact en afstemming geweest met Waternet (die namens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht vergunningen op basis van de Keur AGV 2019 verleend). Het plan ligt niet in de kernzone maar in het beschermingsgebied. Ondergronds bouwen is daar mogelijk met inachtneming van de Keur AGV 2019 en de daarop gebaseerde beleidsregels. Waternet is nauw betrokken geweest bij het tot stand komen van het ontwerpplan, laatstelijk is het plan nog voorgelegd in het kader van het 3.1.1 overleg, en ondergronds bouwen is mogelijk. Het plan is derhalve uitvoerbaar.

### 3.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp uitwerkingsplan.

## 3.2 Zienswijze 2

### 3.2.1 Samenvatting

1. Het bouwveld met "Specifieke vorm van gemengd – 1" wijkt naar de mening van reclamanten af van de overige bouwvelden in het plangebied. Dit bouwveld grenst aan het voorziene park tussen de bebouwing aan de Kop Weespertrekvaart en het fietspad naar de toekomstige brug over de Weespertrekvaart. Zij verzoeken geen bedrijven mogelijk te maken langs het fietspad, omdat dit naar hun mening stedenbouwkundig mooier is, maar vooral ook veiliger en wat betreft milieuhinder beter in te passen bij een park.
2. Reclamanten verzoeken bedrijvigheid in categorie B uit te sluiten. Deze is alleen toegestaan als deze bouwkundig is afgescheiden van woningen. Op voorhand is bouwkundige afscheiding volgens reclamanten niet mogelijk vanwege de opzet van het plan met een aaneengesloten plint en daarboven de bouwblokken.
3. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' noemt allerlei bedrijvigheid (met name in categorie B) die volgens reclamanten niet goed aansluit bij de aard van het gebied. Het gaat o.a. om bedrijvigheid die volgens de standaard richtafstanden lijst wordt aangeduid met categorie 3.1. Gebruik zoals slachterijen, cacaofabrieken, drukkerijen etc. zijn naar hun mening niet passend in de beoogde woonomgeving. Reclamanten verzoeken de Staat van bedrijfsactiviteiten zodanig aan te passen dat die alleen bedrijvigheid noemt die aansluit op de omgeving, en in elk geval de bedrijven uit categorie 3.1 uitsluit.

### 3.2.2 Reactie gemeente

#### Ad 1

Doel van het uitwerkingsplan is een gebied met functiemenging te realiseren waar wonen en werken naast, boven en met elkaar zorgdragen voor een levendig gebied passend binnen het grootstedelijk karakter van het Overamstel gebied. Om deze levendigheid te creëren wordt ook functiemenging in de plint mogelijk gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in de toekomst een park gerealiseerd dat de schakel vormt met de Kop Weespertrekvaart. Vanuit stedenbouwkundig en milieu oogpunt is bedrijvigheid hier passend. Bedrijvigheid in de plint zorgt voor een aangenaam woon-/werkklimaat en verhoogt ook de sociale veiligheid. Het verzoek van reclamanten om bedrijvigheid in de betreffende strook uit te sluiten, sluit niet aan bij het doel van het uitwerkingsplan.

#### Ad 2 en 3

Gezien de menging van wonen en bedrijven binnen het gebied, waardoor de verschillende functies op korte afstand van elkaar liggen (vaak naast elkaar of boven elkaar), is het belangrijk dat er enerzijds een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de toekomstige bewoners en anderzijds dat de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De gemeente heeft voor de toelaatbaarheid van het soort bedrijven aangesloten bij de Staat van bedrijfsactiviteiten — functiemenging van de VNG Handreiking die speciaal daarvoor is opgesteld en als bijlage aan de regels is verbonden. De in de bijlage genoemde bedrijfsactiviteiten zijn daarbij niet onbeperkt toegestaan. Voor zover er zwaardere bedrijven genoemd zijn, worden deze alleen toegestaan als zij beperkt zijn qua productie-oppervlakte, capaciteit of machines. Daarnaast gelden voor zwaardere activiteiten in enkele gevallen ook dat zij alleen toegestaan zijn als de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig worden uitgevoerd.

Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1, voor categorie B gaat het om activiteiten:

- In categorie 1 voor het aspect gevaar;
- In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Daarnaast zijn de bedrijven in categorie B nog beperkt qua productie-oppervlakte, capaciteit of machines.

De opgenomen bedrijvenlijst met de daar in opgenomen bedrijfsmogelijkheden wordt regelmatig toegepast voor gemengde gebieden en sluit goed aan op de gewenste invulling als gemengd gebied van bedrijven en woningen. De toegestane bedrijven kunnen functioneren direct naast of onder woningen op de kavel zelf. Deze bestemmingswijze komt overeen met de landelijk gehanteerde VNG richtlijnen voor bedrijven en milieuzoneringen, waarbij voldaan wordt aan de daarbij gehanteerde afstanden. De genoemde bedrijven, waaronder de bedrijven in categorie B, passen binnen de omgeving. Hoewel het plan uitgaat van een aaneengesloten plint met daarboven woningen, is het mogelijk om bedrijven bouwkundig af te scheiden van woningen, zodat categorie B bedrijven wel mogelijk zijn binnen het plangebied.

### 3.2.3 Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het ontwerp uitwerkingsplan te wijzigen.

## 3.3 Zienswijze 3

### 3.3.1 Samenvatting

1. Autoschade Niesing heeft in een nieuwbouwsituatie de wens om terug te keren in het gebied rond de H.J.E. Wenckebachweg en meent dat haar bedrijfsactiviteiten zodanig kunnen worden vormgegeven dat deze niet meer milieuhinder veroorzaken dan bedrijfsactiviteiten die nu reeds zijn toegestaan. Zij is onder meer bereid om aanpassingen te treffen wat betreft het buitenterrein en auto's binnen te parkeren in een toekomstige situatie. Op basis van een onderzoek van LBP Sight naar de geur- en stofbelasting van haar bedrijf op de omgeving, concludeert zij dat zij al geen regulier categorie 3.1/3.2 bedrijf is, maar dat zij veel minder hinder veroorzaakt. Wanneer vanaf de bouw rekening wordt gehouden met bovenwoningen kunnen de effecten verder worden teruggebracht. Zij verzoekt om een maatwerkoplossing, desgewenst onder een voorwaardelijke verplichting dat bepaalde milieunormen worden gehaald, waarbij een

reservering in het plan wordt opgenomen voor haar, zodat zij niet afhankelijk is van een procedure om via omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

2. In de planregels wordt het maximum aantal woningen ten onrechte niet vastgelegd. Dit is vanuit een goede ruimtelijke ordening belangrijk. Het plan maakt het in theorie mogelijk om meer dan 500 woningen te bouwen waar in de toelichting vanuit wordt gegaan. De maximale mogelijkheden zijn niet onderzocht.

3. Reclamanten maken bezwaar tegen een aantal planregels.

Artikel 3.2.3 van de planvoorschriften is onduidelijk. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'aangesloten'.

Artikel 3.2.4 van de planvoorschriften is in strijd met de Wro. Reclamante stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -3' minimaal 1.500 m<sup>2</sup> onverhard moet worden gerealiseerd. Dit is als een positieve verplichting geformuleerd, hetgeen in ons huidig stelsel niet is toegestaan. Dit kan alleen als voorwaardelijke verplichting. Daarnaast staat de ruimtelijke noodzaak van deze eis niet vast, omdat dit voor een deel dient ter compensatie van toename van bebouwing buiten het plangebied. Een onverhard terrein beperkt daarnaast in belangrijke mate de mogelijkheden voor een ondergrondse parkeergarage. Uit het ontwerpplan blijkt niet dat gemeente zich voldoende rekenschap heeft gegeven dat er voldoende ruimte overblijft om te voorzien in het programma binnen ontwikkel eenheid 9.

Ten onrechte wordt in artikel 3.2.4 onder b van de planvoorschriften vergunningvrij bouwen uitgesloten. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden om een dergelijke bepaling op te nemen. Er wordt geen ruimtelijke onderbouw gegeven voor de noodzaak én er wordt miskend dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' ook hoofdgebouwen kunnen worden gebouwd.

4. Artikel 3.2.6 zorgt voor een willekeurige realisatie. In artikel 3.2.6 wordt voor het hele plangebied voorgeschreven dat van het totaal aantal te bouwen woningen 40% sociale huurwoningen en 40% geliberaliseerde woningen voor middeldure huur dienen te zijn. Dit biedt de mogelijkheid dat de eerste ontwikkelaar alle ruimte inneemt van de duurdere woningen. Ook de wetgever heeft dit risico gezien. Reclamant verwijst naar de Nota van Toelichting (Stb. 2008, nr. 145, p. 80). Nu het plan geen regeling op perceelniveau kent én er geen exploitatieplan lijkt te zijn vastgesteld zorgt artikel 3.2.6 voor een willekeurige realisatie.
5. Er ontbreekt een artikel in de planvoorschriften met een planologische borging van een opgetild maaiveld. Een privaatrechtelijke borging van ruimtelijk noodzakelijke maatregelen is onvoldoende. Er kan dan immers niet handhavend worden opgetreden en ook kunnen derden geen rechtsmiddelen aanwenden als niet voldaan wordt aan de verplichting.
6. Reclamanten vragen zich af of het plan voldoende ruimte biedt aan parkeermogelijkheden. Zij vraagt zich af of parkeergelegenheid in de ontwikkel eenheden 6 en 7 kan worden opgevangen in de plint, nu daar ondergronds parkeren niet is toegestaan. Voor ontwikkel eenheid 11 vraagt zij zich af of voldoende ondergronds kan worden gebouwd voor parkeren gezien de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. Zij stelt dat het college niet heeft vergewist bij het waterschap of een toestemming op basis van de keur kan worden verkregen. Daarmee is het plan feitelijk niet uitvoerbaar. Daarnaast wordt een zeer beperkt aantal uitritten mogelijk gemaakt. Dit roept de vraag

op of dit wel tot een uitvoerbare constructie rond parkeren zal leiden.

7. Het onderzoek naar externe veiligheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van 11 december 2019 lijkt uit te gaan van een ander plangebied. In paragraaf 11.4 van de toelichting wordt gesproken over een actualisatie van het advies van de brandweer. Deze is niet ter inzage gelegd. Er worden een aantal planologische maatregelen gepresenteerd die geen planologische borging krijgen, zoals inpassing van bluswatervoorzieningen en vluchtmogelijkheden. Op p. 71 van de plantoelichting staat dat dit in de regels van de uitwerking wordt opgenomen.
8. In de waterparagraaf worden verschillende conclusies getrokken die niet zijn opgevolgd in het ontwerpplan. In de planregels is niet geborgd dat het maaiveld wordt opgehoogd om problemen met grondwater te voorkomen. Ook het risico bij blok 9 op insluiting van grondwater omdat de grondwaterstroming wordt geblokkeerd door ondergrondse parkeergarages wordt niet geadresseerd.
9. In het Stedenbouwkundig Plan is opgenomen dat het welstandsniveau zou zijn aangepast tot 'bijzonder'. Blijkens de 'interactieve welstandskaat' van de gemeente Amsterdam geldt nog steeds het welstandsniveau 'normaal'. Onduidelijk is of het gemeentebestuur geborgd heeft dat de aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het bedoelde welstandsniveau.
10. De gevolgen voor de geluidssituatie ter plaatse van de voorziene ontwikkeling is onvoldoende in kaart gebracht omdat ten onrechte wordt uitgegaan van onbebouwd terrein voor 'de Strook' (er zijn al verregaande plannen) en van het aanleggen van een scherm langs het spoor (op p. 45 van de toelichting is opgenomen dat geluidschermen langs de spoorlijnen er niet komen).  
De verdeling van de woningen en geluidgevoelige functies in gebouwen is onduidelijk, zodat volstrekt onduidelijk is of de realisering van geluidsluwe zijdes bij iedere woning en andere geluidgevoelige objecten dat binnen het plangebied een hogere geluidsbelasting ondervindt mogelijk is.  
Bij de af te wegen maatregelen voor geluidsreductie is ten onrechte niet bekeken of de maximale snelheid naar beneden kan.
11. Op p. 95 van de plantoelichting is opgenomen dat bij het uitwerkingsplan ook een gewijzigd exploitatieplan zal worden vastgesteld. Deze wijziging is nog niet voor het publiek toegankelijk.

### 3.3.2 Reactie gemeente

#### Ad 1

Het moederplan biedt geen ruimte voor het bedrijf van Autoschade Niesing in de huidige vorm. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit in haar uitspraak van 26 augustus 2020, ECLI:NL:RvS:2020:2023, bevestigd. Bij het uitwerken van het moederplan zijn de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 8 van de planregels van het moederplan in acht genomen. In artikel 8.2 onder I is bepaald welke bedrijven in het uitwerkingsplan mogen worden opgenomen. Dat zijn de zogenoemde categorie A en categorie B bedrijven die zijn vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging, die als bijlage bij de regels van het moederplan is gevoegd. In de uitwerkingsregels is tevens bepaald dat van deze lijst kan worden afgeweken via een omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de Staat van

bedrijfsactiviteiten – functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Deze systematiek is conform de uitwerkingsregels één op één overgenomen in het ontwerp uitwerkingsplan. Een maatwerkoplossing kan in dit stadium niet worden geboden. De uitwerkingsregels in het moederplan bieden niet de vrijheid om nu al in het (ontwerp) uitwerkingsplan bedrijven in te passen die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging. Dit kan worden beoordeeld als er een concrete aanvraag is om een omgevingsvergunning voor afwijking van het alsdan vastgestelde uitwerkingsplan.

#### Ad 2

Gelet op de woningmarkt in Amsterdam zullen er niet alleen maar kleine woningen worden gebouwd, maar zal het een mix worden van woningen van verschillend formaat om een aantrekkelijke woonwijk te creëren. Om een menging van woningcategorieën te bewerkstelligen schrijft het plan een percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor. Daarnaast is een maximum opgenomen voor het bruto vloeroppervlakte voor wonen. Het programma van circa 500 woningen waar vanuit wordt gegaan, is gezien het vorenstaande realistisch. Het college ziet geen aanleiding om aanvullend het aantal woningen in de planregels vast te leggen of de effecten van een ander programma te onderzoeken.

#### Ad 3

In artikel 3.2.2 van de planregels staat een typefout, waardoor de bepaling inderdaad niet duidelijk is. Het woord 'aangesloten' moet zijn 'aaneengesloten'. Het uitwerkingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Het Stedenbouwkundig Plan Weespertrekvaart Oost d.d. 19 december 2018 (hierna: 'Stedenbouwkundig Plan') bestaat uit een groter gebied dan alleen het plangebied, namelijk het gehele bedrijventerrein Weespertrekvaart Oost. Het gebied wordt gefaseerd getransformeerd. Het eerste deel betreft het plangebied dat ten noorden van de insteekhaven ligt. Voor de verhouding verhard/onverhard wordt het gebied door de gemeente als één geheel gezien, omdat iedere deelontwikkeling in het gebied niet zelf kan voorzien in voldoende compensatie. In totaal dient er binnen het gebied van het Stedenbouwkundig Plan 1.500 m<sup>2</sup> onverhard terrein te komen. Het Stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat het binnenterrein van ontwikkel eenheid 9 voorziet in het benodigde onverharde terrein. Het programma en de bouw mogelijkheden voor ontwikkel eenheid 9 is daarop ook afgestemd. Voor de hele ontwikkeling van Weespertrekvaart Oost is het ruimtelijk relevant dat het onverharde terrein ter grootte van 1.500 m<sup>2</sup> in het (ontwerp) uitwerkingsplan wordt geborgd om te voldoen aan de verhouding verhard/onverhard. De bepaling die daarvoor is opgenomen in artikel 3.2.4, eerste volzin, van de planregels, had echter geformuleerd moeten worden als voorwaardelijke verplichting. De planregel wordt hierop aangepast.

Met artikel 3.2.4, tweede volzin van de planregels wordt, zoals reclamanten stellen, inderdaad beoogd vergunningvrij bouwen tegen te gaan. Zoals hiervoor uiteengezet dient

minimaal 1.500 m<sup>2</sup> van het binnenterrein van ontwikkel eenheid 9 onverhard te worden uitgevoerd in verband met de verhouding verhard/onverhard in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. In het verlengde daarvan dient dit deel van het binnenterrein ook vrij te blijven van vergunningvrije bebouwing. Dit zal in de plantoelichting nader worden opgenomen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' is groter dan 1.500 m<sup>2</sup> om bij de ontwikkeling nog enige flexibiliteit te geven in de inrichting van het binnenterrein. Het vergunningvrij bouwen hoeft alleen uitgesloten te worden voor het onverharde terrein. De planregel zal daarop worden aangepast.

#### Ad 4

Op grond van artikel 3.1, eerste lid Wro in combinatie met artikel 3.1.2, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.2.6 van de planregels opgenomen dat 40% van de te bouwen woonruimten dienen te worden gebouwd als sociale huurwoning en 40% als geliberaliseerde woning voor middeldure huur. Artikel 3.1 eerste lid, laatste volzin Wro bepaalt daartoe: *"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."* Conform de wettelijke bepaling zijn in artikel 3.2.6 van de planregels percentages opgenomen gerelateerd aan het plangebied. De wet biedt geen mogelijkheid om in een uitwerkingsplan dan wel bestemmingsplan een regeling op te nemen voor woningbouwcategorieën op perceelniveau zoals door reclamanten gewenst. Dit kan hooguit worden geregeld in een exploitatieplan. Een dergelijk plan ligt nu echter (nog) niet voor.

#### Ad 5

Er is geen ruimtelijke noodzaak om een opgetild maaiveld planologisch te borgen. Om die reden bevatten de planregels daarover geen bepaling. Waar mogelijk zal de gemeente het opgetilde maaiveld wel trachten te borgen middels bouwenvoloppen/kavelpaspoorten om extra kwaliteit aan het gebied aan te brengen.

#### Ad 6

Op basis van het programma en de daarbij behorende parkeerbehoefte is het Stedenbouwkundig Plan tot stand gekomen. De kaders die in het Stedenbouwkundig Plan zijn opgenomen bieden voldoende ruimte om het bouwprogramma en de daarbij behorende parkeerbehoefte te realiseren. Deze kaders/bouwvolumes zijn doorvertaald in het ontwerp uitwerkingsplan. In het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente een volumestudie uitgevoerd om zodoende bouwvolumes te faciliteren die voldoende ruimte bieden voor het beoogde programma, inclusief de daarbij behorende parkeerbehoefte. Het college heeft zich ervan vergewist dat de parkeerbehoefte voor de ontwikkel eenheden 6 en 7 in de plint kan worden opgevangen. Daarbij is rekening gehouden met het programma dat is beoogd voor deze ontwikkel eenheden. Ook de ontwikkel eenheden waar verdiept of halfverdiept geparkeerd dient te worden bieden voldoende ruimte. Ondergronds bouwen is ook mogelijk ter plaatse van de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'. Daar is veelvuldig afstemming over geweest met Waternet, de uitvoerder namens het waterschap. Het college verwijst hiertoe naar de beantwoording onder 3.1.2 sub 3 van deze Nota. Het ontwerpplan maakt per ontwikkel eenheid een in- en uitrit mogelijk. Dit is voldoende om

tot een uitvoerbare constructie voor parkeren te komen.

#### Ad 7

Het onderzoek naar de externe veiligheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaal d.d. 11 december 2019 gaat uit van het gehele gebied Weespertrekvaart Oost, waar het plangebied deel van uitmaakt. Dat is ook te zien op de kaart op pagina 7 van dit rapport. Niet de rode omlijning en de tekst projectgebied op die kaart is leidend, maar de omlijning rondom het gebied Weespertrekvaart Oost zoals op die kaart aangegeven. Anders dan reclamanten lijken te veronderstellen is het advies van de brandweer d.d. 29 juni 2018 niet geactualiseerd, maar alleen het onderzoek naar de externe veiligheid. In de tekst van de plantoelichting staat dat ook zo vermeld. Bij het moederplan was een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. Op basis daarvan is advies aan de brandweer gevraagd. In het kader van het ontwerp uitwerkingsplan is het onderzoek naar de externe veiligheid geactualiseerd in het onderzoek d.d. 11 december 2019. Omdat de conclusies hetzelfde waren als in het oorspronkelijke onderzoek naar de externe veiligheid is niet opnieuw advies aan de brandweer gevraagd, omdat het advies nog steeds bruikbaar is. De maatregel die reclamanten specifiek noemen voor vluchtmogelijkheden is in het uitwerkingsplan neergelegd in artikel 9.1 sub c van de planregels. De overige maatregelen die genoemd worden op de pagina's 70 en 71 van de plantoelichting betreffen de uitvoering van het plan en horen niet thuis in het (ontwerp) uitwerkingsplan.

#### Ad 8

Zoals ook in de plantoelichting reeds opgenomen valt uit de berekeningen met het grondwatermodel af te leiden dat volledige verdiepte kelderbouw bij de ontwikkelingen 8 tot en met 11 zowel dalingen als stijgingen van de freatische grondwaterstand tot gevolg heeft. Bij de ontwikkeling wordt ook het maaiveld verhoogd. Als gevolg hiervan wordt voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte tijdens maatgevende hoge grondwaterstanden, conform de huidige beleidsambities van de gemeente Amsterdam. Als het maaiveld niet wordt opgehoogd dienen de kelders grondwaterneutraal gebouwd te worden. Het college zal dit alsnog borgen in de planregels en een nadere eis toevoegen.

Ontwikkelaars dienen bij het ontwerp van ondergrondse parkeergarages insluiting van grondwater op de kavel te voorkomen. Insluiting van grondwater treedt op als er grondwateraanvulling door neerslag niet weg kan stromen omdat de grondwaterstroming geblokkeerd wordt door ondergrondse parkeergarages. Hoewel dit in het plangebied een risico kan vormen bij ontwikkeling 9, is dit de verantwoordelijkheid van de toekomstige ontwikkelaar om dit te voorkomen. Dit dient in de uitvoering te worden opgelost. Dit heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand in het plangebied. Een borging hiervoor in de planregels is niet nodig.

#### Ad 9

Bij besluit van 19 mei 2020, gepubliceerd 27 mei 2020, heeft de gemeenteraad van Amsterdam, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart-Strook' het 'wijzigingsbesluit welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, Welstandskader Weespertrekvaartbuurt' vastgesteld. Als gevolg daarvan is het

welstandsniveau voor het plangebied gewijzigd van gewoon naar bijzonder. Deze wijziging moet nog worden verwerkt op de interactieve welstandskaart. Dit laat echter onverlet dat het welstandsniveau wel al is aangepast en dat de aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan het nieuwe welstandsniveau.

#### Ad 10

Omdat de besluitvorming over de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving nog niet (volledig) was afgerond bij het uitvoeren van het geluidsonderzoek is uitgegaan van een worst case scenario. Voor de Strook is onder andere uitgegaan van onbebouwd terrein. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Strook' vastgesteld. Dit is geen aanleiding om de uitgangspunten aan te passen, omdat al is uitgegaan van worst case scenario. De schermen langs het spoor waar in het geluidsonderzoek van uit wordt gegaan, zullen daadwerkelijk worden aangelegd, zodat daar rekening mee mocht worden gehouden. De geluidsschermen langs het spoor die op p. 45 van de plantoelichting worden bedoeld zijn *extra* geluidsschermen langs het spoor. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast.

Voor de woningen die niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n) is reductie tot aan de voorkeursgrenswaarde(n) goed realiseerbaar met reguliere maatregelen zoals het verdichten of verhogen van balustrades van loggia's in combinatie met een geluidsabsorberend plafond of het toepassen van een 'Harbour Fenster'. De betrekkelijk eenvoudig te realiseren oplossingen om een geluidluwe gevel te realiseren vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De gemeente is niet de wegbeheerder van de Rijksweg, waardoor verandering van het snelheidsregime moeilijk realiseerbaar is. Om die reden is vanuit deze ontwikkeling deze maatregel geen optie en niet afgewogen.

#### Ad 11

Bij het moederplan is reeds een exploitatieplan opgesteld. Voor een uitwerkingsplan geldt niet de verplichting een nieuw exploitatieplan op te stellen. Wel dient het reeds vastgestelde exploitatieplan Weespertrekvaart Oost d.d. 19 december 2018 te worden herzien/geactualiseerd. Dit is nodig om het uitwerkingsplan in werking te laten treden. Anders dan bij een bestemmingsplan hoeft de herziening van het exploitatieplan niet gelijktijdig met het uitwerkingsplan vastgesteld te worden. Een herziening van het exploitatieplan wordt voorbereid en zal te zijner tijd door de gemeenteraad worden vastgesteld. De tekst in de plantoelichting zal worden aangepast.

### *3.3.3 Conclusie*

De zienswijze is aanleiding om het ontwerp uitwerkingsplan te wijzigen zoals opgenomen onder punt 4 van deze Nota. In het ontwerp hogere waardenbesluit zal worden verduidelijkt dat het bij de af te wegen maatregelen gaat om extra geluidsschermen langs het spoor.

## **4 Wijzigingen ontwerp uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen**

### ***Toelichting:***

1. In paragraaf 6.1.3 onder 'Spoor' wordt het woord 'extra' opgenomen voor 'geluidschermen'.
2. De laatste zin van paragraaf 17.2 wordt vervangen door: "In het kader van dit uitwerkingsplan zal het exploitatieplan in een afzonderlijke procedure door de gemeenteraad worden herzien."
3. De plantoelichting wordt aangepast voor zover samenhangend met de wijzigingen in de regels.

***Regels:***

1. In artikel 3.2.3 onder a van de planregels wordt het woord 'aangesloten' gewijzigd in 'aaneengesloten'.
2. Artikel 3.2.4 onder b van de planregels wordt als volgt gewijzigd:  
Het oprichten van bebouwing ter plaatse van de voor 'specifieke vorm van gemengd – 4' aangewezen gronden is alleen toegestaan als binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' minimaal 1.500 m<sup>2</sup> wordt uitgevoerd als onverhard oppervlak. Het minimum aan onverhard oppervlak dient in stand te worden gehouden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3'. Het onverhard oppervlak dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
3. Na artikel 3.2 van de planregels wordt de volgende bepaling ingevoerd:  
Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.