

Voordracht voor de College vergadering van 20 april 2021

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B24

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier en besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. het positieve advies dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost heeft uitgebracht;
 - b. dat er naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier geen zienswijzen zijn ingebracht;
2. Kennis te nemen van het collegebesluit van 6 oktober 2020 en bij de besluitvorming te betrekken dat het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier past binnen de kaders van het MER Overamstel en aldus voldoende is gebleken dat het uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.
3. Vast te stellen het bijgevoegde besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier ten behoeve van het wegverkeer- en spoorwegverkeerslawaaï voor het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier.
4. Het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting en bijlagen, met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.M1913BPGST.VGo1 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 14 december 2016.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier vast. Het uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van het plangebied en maakt de ontwikkeling van een gemengde woonwijk met een mix van stadswoningen, werkplekken, voorzieningen en een groene omgeving met fiets- en wandelpaden mogelijk. Voor deze ontwikkeling is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Tegen het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en achtergrond

Binnen het plangebied dat ter uitwerking voorligt stond het gevangeniscomplex van de Penitentiare Inrichting Over-Amstel (PIOA), ook bekend als de Bijlmerbajes. Het gevangeniscomplex was in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in 2017 een prijsvraag (tender) uitgeschreven voor de verkoop van de Bijlmerbajes.

De voorwaarden voor de verkoop en de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling zijn vastgelegd in selectiecriteria en een Nota van uitgangspunten, die in samenwerking met de gemeente tot stand zijn gekomen.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 de Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling PIOA Amsterdam Bijlmerbajes vastgesteld, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling zijn vastgelegd.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan Weespertrekvaart West, waarbij voor vrijwel het gehele plangebied een gemengde bestemming met een uitwerkingsplicht is opgenomen.

De grond is door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan de ontwikkelende partij die de prijsvraag (tender) heeft gewonnen. De ontwikkelaar heeft de plannen voor de ontwikkeling van een duurzame en gemengde stadswijk na het winnen van de tender verder uitgewerkt in onder meer een beeldkwaliteitsplan, welstandscriteria, en een Masterplan Bajes Kwartier Amsterdam.

Doel

Het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van de nieuwe stadswijk Bajes Kwartier mogelijk, met een mix van stadswoningen, werkplekken, voorzieningen en een groene omgeving met fiets- en wandelpaden. Het uitwerkingsplan heeft tot doel om het voorlopig bouwverbod te verbreken en te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Om de ontwikkeling van geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen en kinderdagverblijven) mogelijk te maken is het noodzakelijk om hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder vast te stellen. Hiervoor wordt gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan een besluit hogere waarden vastgesteld.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de Weespertrekvaartbuurt in het gebied Overamstel en ligt in het stadsdeel Oost.

Het gebied wordt begrensd door:

- het metro- en treinspoor (westzijde)
- Lindenhoevestraat met daarachter het plangebied Kop Weespertrekvaart (noordzijde)
- het plangebied Weespertrekvaart-Strook (oostzijde)
- het bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel (zuidzijde)

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

Het geldende bestemmingsplan Weespertrekvaart West voorziet in een gemengde bestemming met uitwerkingsplicht en een voorlopig bouwverbod. Met het uitwerkingsplan wordt het hele plangebied in één keer uitgewerkt met uitzondering van de kavel waar een middelbare school, sporthal en een jongerencentrum is voorzien. Deze ontwikkeling is via een aparte procedure (uitgebreide omgevingsvergunning) reeds mogelijk gemaakt.

Eerdere besluitvorming

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 de Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling PIOA Amsterdam Bijlmerbajes vastgesteld, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling zijn vastgelegd.

Het bestemmingsplan Weespertrekvaart West is op 29 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en op 27 juni 2018 partieel herzien. Dit bestemmingsplan voorziet voor vrijwel het gehele plangebied in een gemengde bestemming met een uitwerkingsplicht.

De raad heeft op 20 januari 2021 het wijzigingsbesluit welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, welstandskader Bajes Kwartier vastgesteld. Met dit wijzigingsbesluit wordt het welstandskader voor het Bajes Kwartier aangepast, zodat er een actueel welstandskader is voor de herontwikkeling van het gebied naar de gemengde woonwijk Bajes Kwartier.

Bestuurlijke prioriteit

Het uitwerkingsplan zorgt voor een deel van de herontwikkeling van Overamstel en maakt deel uit van Koers 2025, de versnelling van de woningbouwopgave.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.6

Het college is bevoegd om een uitwerkingsplan vast te stellen.

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

Dit betreffen de procedurele versnellingen van het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder (Wgh), artikel 110a

Het college is bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen als deze betrekking heeft op de aanleg of wijziging van een geluidzone van een niet-regionaal industrieterrein, de aanleg of reconstructie van lokale wegen en bij het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen zones van (spoor)wegen en industrieterreinen

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming het positieve advies van het dagelijks bestuur van Oost.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost is in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan dat is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg. Het dagelijks bestuur heeft vervolgens de Stadsdeelcommissie betrokken bij het advies. Het dagelijks bestuur adviseert positief over het ontwerp uitwerkingsplan en geeft een aantal aandachtspunten mee. Deze aandachtspunten zijn bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

Het aantal m2 horeca dat in het (ontwerp) uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt is ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan dat aan het stadsdeel ter advisering is voorgelegd toegenomen van 1.345 m2 naar 2.235 m2. In het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd was al wel rekening gehouden met het aantal van 2.235 m2. Omdat de toename van het aantal m2 horeca wel in het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen is meegenomen maar nog niet was meegenomen in het concept ontwerp dat ter advisering aan het stadsdeel is voorgelegd, is het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost gevraagd om ook nog advies uit te brengen over de toename van het aantal vierkante meter horeca in het plangebied. In deze adviesaanvraag is eveneens opgenomen hoe het eerdere advies van het stadsdeel in het uitwerkingsplan is meegenomen.

Het Dagelijks Bestuur adviseert ook positief op de wijziging in het ontwerp uitwerkingsplan ten aanzien van de horecafunctie. De stadsdeelcommissie heeft kennis genomen van de adviesaanvraag, maar heeft deze niet ter bespreking geagendeerd.

Ad 1b – Kennisnemen en betrekken bij de voorliggende besluitvorming dat er naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier geen zienswijzen zijn ingebracht

Het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden heeft vanaf 13 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.

Ad 2 Kennis te nemen dat het voorliggende ontwerp uitwerkingsplan past binnen de scope van het MER Overamstel en aldus voldoende is gebleken dat het voorliggende ontwerp uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

In het kader van het bestemmingsplan Amstelkwartier 2^e fase is in 2013 een gecombineerde plan-/project-MER opgesteld voor de gehele voorziene transformatie van het gebied Overamstel. Het voorliggende plangebied ligt in Overamstel. Het uitwerkingsplan betreft geen nieuwe of andere activiteit dan de activiteit die in het MER zijn beoordeeld. De conclusie luidt dat met de voorgenomen ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Voornoemde conclusie is af te leiden uit hoofdstuk 5 van de toelichting van het voorliggende uitwerkingsplan. Met het voorgaande wordt voldaan aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage.

Ad 3 Vast te stellen het besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bajes Kwartier ten behoeve van het wegverkeer- en spoorwegverkeerslawaaï voor het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier

Het plangebied ligt in de geluidszones van spoor, metro, de A10 en de Spaklerweg. In het plan worden geluidsgoedelijke functies mogelijk gemaakt, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De effecten van de geluidsbronnen op deze functies

zijn onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het spoorweg- en metroverkeer en het wegverkeer op de Spaklerweg en de A10 voor een groot deel van de gevels hogere waarden moeten worden vastgesteld. Als gevolg van het verkeer op de A10 en de metro (zonder raildempers) wordt op een beperkt aantal gevels de maximaal toelaatbare waarde ook overschreden.

De gevraagde hogere waarden zijn maximaal 51 dB voor de Spaklerweg, 53 dB voor de A10, 63 dB voor de metro en 68 dB voor het spoor. Alle aan te vragen hogere waarden passen binnen de wettelijk maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Er is gekeken naar geluidbeperkende maatregelen. Met een stiller wegdek kan de geluidsbelasting als gevolg van de Spaklerweg worden verminderd tot de voorkeurswaarde, maar door de aanwezige kruisingen is het niet haalbaar en niet kosteneffectief om dit toe te passen.

Een geluidsscherm langs de rijksweg A10 zou een reductie kunnen opleveren van geluidswaarden, maar is zeer kostbaar. Deze investering is vanuit de ontwikkeling van dit deelgebied financieel niet doelmatig. Voor het gehele gebied Overamstel dat wordt getransformeerd naar geluidsgevoelige bestemmingen zou dit anders kunnen zijn. Voor het eventueel realiseren van een geluidsscherm van de A10 is daarom een onderzoek gestart om effecten, kosten en mogelijkheden in beeld te brengen. Dit onderzoek is naar verwachting eind van dit jaar gereed. Bij dit uitwerkingsplan en de vast te stellen hogere waarden wordt daarom uitgegaan van een situatie zonder de geluidsschermen.

Langs het meest oostelijke gelegen doorgaande treinspoor komt over een lengte van 330 meter een geluidsscherm en worden raildempers toegepast. Hiermee wordt de geluidbelasting verlaagd en kan ter plaatse van alle gebouwen worden voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde.

Verder is het de intentie om langs alle metrosporen over een totale lengte van 870 meter raildempers toe te passen. Hiermee wordt de geluidbelasting met 3 dB verlaagd en kan ter plaatse van alle gebouwen worden voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde. De kosten hiervan zijn nog niet volledig inzichtelijk. Mochten deze kosten te hoog worden, dan is het toepassen van raildempers niet kosteneffectief. Het gevolg is dat er dan een aantal woningen moet worden voorzien van een dove gevel.

Verdergaande maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard.

Ook wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid. De gecumuleerde geluidsbelasting op de woningen is niet meer is dan 3 dB hoger dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. Verder is in de planregels is geborgd dat woningen met een dove gevel en woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld moeten worden voorzien van een stille zijde.

Het TAGVA heeft kennisgenomen van het akoestisch rapport en positief geadviseerd op het concept ontwerpbesluit hogere waarden. Het advies van TAVGA is verwerkt.

Ad 4. Het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West - Bajes Kwartier gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen

Geldend regime

Het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan Weespertrekvaart West en past binnen de uitwerkingsregels uit dit moederplan.

Programma

Binnen dit uitwerkingsplan kan maximaal 108.000 m² bvo wonen en maximaal 28.500 m² niet-woonprogramma worden ontwikkeld. Het totale programma mag echter niet groter zijn dan 123.000 m² bvo.

In het niet-woonprogramma wordt in ieder geval een broedplaats van minimaal 1.000 m² bvo mogelijk gemaakt. Daarnaast voorziet het niet-woonprogramma in een mix van kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (zoals een kinderdagverblijf en een zorgcentrum), detailhandel, horeca en cultuur & ontspanning.

Wanneer het programma maximaal wordt gebruikt voor wonen blijft er minder ruimte over voor het niet-woonprogramma en andersom blijft er minder ruimte over voor het woonprogramma als het niet-woonprogramma maximaal wordt benut. Op deze manier behoudt het plan een bepaalde mate van flexibiliteit, maar blijft het woonprogramma altijd de overhand houden. Door het totale aantal maximaal te ontwikkelen vierkante meters bvo in de planregels te begrenzen, is geborgd dat het maximaal te ontwikkelen programma van 123.000 m² bvo niet wordt overschreden.

Binnen het Bajes Kwartier komen vier clusters. Het Amstel cluster (in het meeste noordelijk deel), het Centrale cluster (ter hoogte van de verlengde Amstelstroomlaan), het Design cluster (ter hoogte van het voormalige hoofdgebouw en de Groene Toren) en het Kennis cluster (in het meest zuidelijke deel dat is gelegen buiten de bestaande gracht).

In het Kennis cluster komt onder meer een middelbare school met een sporthal en een jongerencentrum (max. 12.000 m²). De schoollocatie (met sporthal en jongerencentrum) is door middel van een afzonderlijke procedure (reeds onherroepelijke uitgebreide omgevingsvergunning) mogelijk gemaakt en maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Om die reden zijn deze vierkante meters in mindering gebracht op het maximaal aantal van 135.000 te realiseren vierkante meters op grond van het bestemmingsplan Weespertrekvaart West.

Aandachtspunten

- *Stedelijke kaders*

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

- *Aangewezen stedelijk gebied*

Het plangebied ligt in aangewezen stedelijk gebied, project en belangen. Dit betekent dat het college het plan voorbereid.

- *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 een nieuwe 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. Deze woonafspraken zijn niet van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan, omdat de gemeente voor de vaststelling van deze woonafspraken al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij die zijn gebaseerd op de in 2016 door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten. In het gebied worden ongeveer 1.350 woningen mogelijk gemaakt. Via de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat minimaal 30% van het bruto vloeroppervlak voor wonen is bedoeld voor sociale huur en maximaal 70% voor (middel)dure huur en/of koopwoningen.

In het plangebied wordt hoofdzakelijk zelfstandige woonruimte mogelijk gemaakt. Op drie plaatsen in het gebied wordt hierop een uitzondering gemaakt en wordt onzelfstandige woonruimte rechtstreeks toegestaan. Dit is afgestemd en akkoord bevonden door de directie wonen.

- *Bajesdorp*

Binnen het gebied gaat Bajesdorp op de locatie van de voormalige directeurswoning een nieuwe broedplaats ontwikkelen, waarin zij ook willen wonen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat er binnen het niet-woonprogramma een broedplaats van minimaal 1.000 m² bvo mogelijk wordt gemaakt. Op 6 november 2019 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het principe dat binnen de functie broedplaats ook gewoond mag worden.

Om aan de verplichting in de uitwerkingsregels te kunnen voldoen, namelijk een broedplaats van minimaal 1.000 m² realiseren, wordt dit zo vastgelegd in het uitwerkingsplan.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt nu mogelijk dat er voor 100 m² gewoond kan worden op deze locatie. Bajesdorp kan na de vaststelling van het uitwerkingsplan een omgevingsvergunning aanvragen om een groter deel van de broedplaats (max 445 m²) te gebruiken als woonruimte.

- *Geluid*

(Spoor)wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder

Het plangebied ligt in de geluidszones van spoor, metro, de A10 en de Spaklerweg. In het plan worden geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De effecten van de geluidsbronnen op deze functies zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het spoorweg- en metroverkeer, de Spaklerweg en de A10 voor een deel van de gevels hogere waarden moeten worden vastgesteld. Als gevolg van het verkeer op de A10 wordt op een beperkt aantal gevels van twee gebouwen de maximaal toelaatbare waarde ook overschreden. Voor zover hier geluidgevoelige functies worden gerealiseerd moeten deze gevels doof worden uitgevoerd. In de planregels is geborgd dat woningen met een dove gevel en woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld moeten worden voorzien van een stille zijde. Onder beslispunt 3 is het besluit hogere waarden verder toegelicht.

Geluid opstelterrein Amstel (Activiteitenbesluit)

Naast de geluidsbelasting door (spoor)wegen zorgt het Opstelterrein Amstel (opstelplaats met wasplaats en quick servicehal voor de metro) voor een hoge geluidsbelasting (met name het piekniveau) op de gebouwen die zijn gelegen aan de zuidwestelijke kant van het plangebied.

Maatregelen

Om de geluidsbelasting terug te brengen worden maatregelen genomen bij het Opstelterrein Amstel. Zo wordt uiterlijk op 21 augustus 2021 het automatisch tyfoneren (het testen van het alarmsysteem) bij het opstarten van de metrostellen afgeschaft en wordt de tyfoon uitsluitend nog gebruik voor het afwenden van gevaar. Verder wordt het booggeluid bij het gebruik van de wissels teruggebracht door het installeren van een smeersysteem, waarmee het bronvermogen met 4 tot 5 dB(A) wordt gereduceerd. Ook komt er aan de oostzijde van het spoortaalud een scherm van 2,5 meter met een lengte van 330 meter. Andere maatregelen, zoals het doortrekken en het verhogen van het scherm zijn overwogen, maar zijn niet effectief voor de hogere bouwlagen of zijn financieel niet haalbaar.

Overschrijding geluidnormen in avond- en nachtperiode

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ook na het treffen van bovenstaande maatregelen in de avond- en nachtperiode de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde geluidniveau (van respectievelijk 45 en 40 dB(A) gedurende de avond en nachtperiode) en voor het maximale geluidsniveau (van respectievelijk 65 en 60 dB(A) gedurende de avond- en nachtperiode) worden overschreden. De overschrijding voor het langtijdgemiddeld niveau is op de gevel waar de overschrijding het hoogst is maximaal 3 en 4 dB(A) gedurende respectievelijk de avond- en nachtperiode. De overschrijding voor het maximale geluidniveau (piekgeluid) is op de gevel waar de overschrijding het hoogst is maximaal 10 dB(A) en 15 dB(A) gedurende respectievelijk de avond- en nachtperiode.

Onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bij bestaande bedrijven kan op basis van een bestuurlijke afweging, een verruiming van de grenswaarde worden verleend. Om ter plaatse van het plangebied geluidgevoelige gebouwen te kunnen realiseren en tegelijkertijd de bedrijfsactiviteiten van het opstelterrein te borgen is door Metro en Tram maatwerk aangevraagd waarmee een hogere geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het opstelterrein Amstel wordt toegestaan. Het benodigde maatwerk is afgestemd met de ontwikkelaar, GVB en Metro en Tram. Daarbij is rekening gehouden met de geluidbeperkende maatregelen die worden getroffen en dat verdergaande maatregelen niet mogelijk zijn. Met het aangevraagde maatwerk wordt een verhoging van de grenswaarden voor het maximale geluidniveau van 5 en 10 dB(A) gedurende respectievelijk de avond- en nachtperiode aangevraagd en overschrijding van 3 en 4 dB(A) voor het langtijdgemiddeld niveau voor de avond- en nachtperiode.

Dit maatwerk is bij besluit van 16 maart 2021 verleend.

In dit geval wordt de overschrijding waarvoor het maatwerk is verleend aanvaardbaar geacht omdat er een gemengde woonwijk wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van een bestaand het (metro)spoor en een metro opstelterrein, waarbij activiteiten zowel in

de dag als in de avond en nacht plaatsvinden. Uit geluidmetingen volgt dat vergelijkbare piekniveaus ter plaatse van het plangebied ook optreden vanwege het doorgaande metro- en treinverkeer, zodat dit aansluit bij het heersende omgevingsniveau.

Verder zijn in de wijk voldoende geluidsluwe openbare ruimten aanwezig waar de bewoners kunnen recreëren.

In de planregels is geborgd dat wanneer maatwerk is vastgesteld conform het Activiteitenbesluit het geluid binnen de woning moet voldoen aan de wettelijke eisen van 35 dB(A) (binnenwaarde). In aanvulling daarop is met de ontwikkelaar afgesproken dat het binnenniveau voor het maximale geluidniveau niet meer zal bedragen dan 40 dB(A) en de toekomstige gebruikers via de koop- en huurcontracten worden geïnformeerd en bewust worden gemaakt dat zij in een gebied gaan wonen waar een hogere geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht.

Op basis van bovenstaande is in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- *Parkeren*

Bajes Kwartier wordt ontwikkeld als een autoluwe wijk, waarbij het uitgangspunt is dat het voor bewoners en gebruikers aantrekkelijk wordt gemaakt om zich op een andere manier dan met de auto te verplaatsen. Onderdeel van het mobiliteitsconcept in Bajes Kwartier is een mobiliteitshub, waarbij een breed aanbod aan deelvoertuigen (e-bike,

bakfiets, e-scooter en e-auto) wordt aangeboden.

De bedoeling is dat er twee ondergrondse parkeervoorzieningen komen in het plangebied. Binnen de bestaande gracht (ook wel het eiland genoemd waar de voormalige gevangenistorens stonden) komt een collectieve parkeergarage, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Deze collectieve parkeervoorziening is voorzien onder het Centrale cluster en deels onder het Amstel cluster en krijgt verschillende uitgangen die aansluiten op de gebouwen. De andere parkeervoorziening is voorzien onder gebouw A en is gelegen in het Kennis cluster (het deel buiten de gracht).

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen in het gebied wordt de parkeeropgave concreet uitgewerkt aan de hand van de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Dit gebeurt in afstemming met V#. Om er voor te zorgen dat altijd wordt voldaan aan actuele parkeernormen is in de regels van het uitwerkingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar het actuele parkeerbeleid.

- *30 km-zone*

Het Bajes Kwartier wordt ontwikkeld als een autoluwe wijk. Op de Amstelstroomlaan en de H.J.E. Wenckebachweg die door het plangebied lopen is de maximum snelheid 30 km/uur.

- *Duurzaamheid, Warmte en Energie*

Het uitgangspunt is om Bajes Kwartier te ontwikkelen als duurzame wijk. Bij het slopen van het gevangeniscomplex wordt zo veel mogelijk materiaal (beton, betonnen elementen, tralies en celdeuren) behouden en (waar mogelijk) hergebruikt in het gebied.

Alle woningen worden aardgasvrij. Daarvoor in de plaats komt een thermisch grid (netwerk), waarbij in het hele gebied een duurzaam warmtenet op bodemenergie wordt aangelegd waarmee warmte en koude tussen de gebouwen wordt uitgewisseld.

Eén gevangenisstoren blijft behouden en wordt getransformeerd tot Groene Toren. Het is de bedoeling dat in deze toren een WKO-systeem en een zogenoemde Waste Transformer komt, waarbij met behulp van afval uit de wijk energie wordt opgewekt. Op daken waar geen daktuinen komen kan energie worden opgewekt met zonnepanelen. Daarnaast worden delen van de gevels gebruikt voor zonnepanelen.

- *Stikstof*

In het kader van de MER Overamstel uit 2013 zijn de natuureffecten beoordeeld. Daarbij is het effect op de natuurgebieden beoordeeld en is aangegeven dat er geen negatieve effecten zijn, mede vanwege de afstand. Het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige gebied is Botshol en ligt op ongeveer 8 kilometer afstand. In het MER Overamstel is de stikstofdispositie niet expliciet bepaald, daarom is nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat er geen toename van stikstof is te verwachten.

- *Bomen en groen*

Rondom het plangebied van het voormalige gevangeniscomplex loopt een sloot. In de planregels is geborgd dat de bestaande sloot en de groene oever daaromheen behouden blijft. Verder is in de planregels geborgd dat het bestaande onverharde oppervlakte in het plangebied van 9.150 m² moet worden behouden. Hiervan moet minimaal 3.000 m² bestaan uit "volle grond", zodat er bomen groter dan 15 meter kunnen groeien. Voor bomen in het gebied die worden of zijn gekapt geldt een herplantplicht. Het ontwerp openbare ruimte laat zien dat er na herinrichting van het gebied meer groen is dan daarvoor.

- *Planschade*

Met de ontwikkelaar is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Het risico op eventuele planschade is hiermee voldoende afgedekt.

- *Kostenverhaal*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd. Met het Rijksvastgoedbedrijf en thans de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

- *Ambtshalve wijzigingen*

Het uitwerkingsplan wordt gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage gelegen. Het gaat om een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen die zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit. De wijzigingen komen voort uit de verdere uitwerking van de plannen en hebben onder meer betrekking op een verduidelijking in de regels over het ondergronds kunnen bouwen buiten het bouwvlak, de dubbelbestemming Waterstaat – onverhard oppervlak, een verschuiving van het bouwvlak van Bajesdorp en een geringe aanpassing van de verkeersbestemming binnen het Kennis Cluster.

Participatie

De Algemene inspraakverordening Amsterdam heeft als uitgangspunt dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waarvoor de wetgever heeft bepaald dat de uitgebreide (openbare) voorbereidingsprocedure (UOV) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen. Dit geldt ook voor het besluit tot het vaststellen van hogere waarden. Om die reden is er afgezien van inspraak.

Voor het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden is de procedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht doorlopen. De ontwerpbesluiten hebben vanaf 13 oktober 2020 gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen naar voren te brengen. Tijdens de terinzagelegging is er op 3 november 2020 een online bijeenkomst gehouden waarin de ontwerpplannen zijn toegelicht en burgers en bedrijven de mogelijkheid hadden om vragen te stellen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Financiële onderbouwing: De werkzaamheden aan dit uitwerkingsplan worden uitgevoerd in opdracht van Grond en Ontwikkeling. De apparaatskosten zijn gedekt via de anterieure overeenkomst en worden doorbelast aan de ontwikkelaar.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de gebruikelijke besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-035463	Advies (pdf)
AD2021-035471	Bijlage 1 advies stadsdeel Oost ontwerp UW bajeskwartier.pdf (pdf)
AD2021-037766	Bijlage 2 Besluit HW BK aangepast. docx.docx (msw12)
AD2021-035465	Bijlage 3 Akoestisch Onderzoek DGMR 17042020.pdf (pdf)
AD2021-035468	Bijlage 4 Nota van wijzigingen UP WSP West Bajes Kwartier.docx (msw12)
AD2021-035469	Bijlage 5 Wsp West - Bajes Kwartier VG Regels.pdf (pdf)
AD2021-035470	Bijlage 5 Wsp West - Bajes Kwartier VG Toelichting.pdf (pdf)
AD2021-035466	Bijlage 5 Wsp West - Bajes Kwartier VG Verbeelding.pdf (pdf)
AD2021-035040	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

 Ruimte en Duurzaamheid, [REDACTED]

Besluit college van burgemeester en wethouders

 Conform besloten

Nota van wijzigingen

ten behoeve van de vaststelling

Uitwerkingsplan Weespertrekvaart West – Bajes Kwartier

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond en Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
April 2021

1. Ambtshalve wijzigingen in het uitwerkingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, worden ambtshalve de volgende wijziging aangebracht:

1.1 Planregels

Artikel 3.2.1 onder a wordt als volgt aangepast:

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, *met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen (als kelder)*.

Toelichting

Het is de bedoeling om met het uitwerkingsplan de bouw van (een) ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken die niet uitsluitend binnen de gemengde bestemming valt, maar ook onder de gronden die zijn bestemd voor Groen en Verkeer-1. Om onduidelijkheid te voorkomen of de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening die tevens binnen de bestemming Groen en/of Verkeer-1 valt ook buiten het bouwvlak van de Gemengde bestemming kan doorlopen is in de regels opgenomen dat de ondergrondse parkeervoorziening niet uitsluitend binnen het bouwvlak hoeft te worden gebouwd.

Artikel 8.1 onder b wordt als volgt aangepast:

De bestemming 'Waterstaat - onverhard oppervlak' is, *voor wat betreft de bouwregels als bedoeld artikel 8.2*, primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Toelichting

De dubbelbestemming Waterstaat – onverhard oppervlak is uitsluitend primair ten opzichte van de andere bestemming(en), voor zover binnen de gronden die zijn aangewezen als Waterstaat – onverhard oppervlak niet wordt voldaan aan het behoud van een minimum onverhard oppervlak van 9.150 m², waarvan tenminste 3 keer 1.000 m² met volle grond. Om dit te verduidelijken is artikel 8.1 onder b hierop aangepast.

1.2 Verbeelding

Op de Verbeelding komt ter plaatse van het bouwvlak van de voormalige directeurswoning, in de stukken ook wel aangeduid als Poortgebouw, de maatvoering van het maximum bebouwd oppervlak te vervallen.

Toelichting

Op de Verbeelding wordt met een aanduiding "Maatvoering maximum bebouwd oppervlak" aangegeven wat het maximum aantal m² bebouwd oppervlak mag zijn ter plaatse van het bouwvlak. In artikel 3.2.1 onder d is daar de bouwregel aan gekoppeld dat de bebouwde oppervlakte van de eerste bouwlaag en het souterrain, gemeten overeenkomstig 2.4, niet groter mag zijn dan zoals aangeduid met 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.

Het bouwvlak ter plaatse van de voormalige directeurswoning is reeds beperkt tot 17 bij 17 meter en biedt ruimte voor maximaal 289 m². Op de Verbeelding bij het ontwerp uitwerkingsplan was het bebouwd oppervlak per abuis gemaximeerd tot 270 m². Deze aanduiding heeft hier geen toegevoegde waarde en komt te vervallen.

Op de Verbeelding is de Verkeersbestemming van de zuidelijke toegangsweg aangepast. Ook is het bouwvlak van de voormalige directeurswoning, in de stukken ook wel aangeduid als Poortgebouw, naar het zuiden verplaatst.

Toelichting

Het ontwerp van de zuidelijke toegangsweg was niet goed verwerkt in de verbeelding. Ten opzichte van de Verbeelding kent deze weg een breder profiel bij de entree en een smaller profiel richting het hoofdgebouw. Hierdoor is ook het bouwvlak van de voormalige directeurswoning opgeschoven en binnen de bestemming gemengd naar het zuiden verplaatst.