



Uitwerkingsplan NDSM-Werf West 2e Uitwerking

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N1707BPGST-VG01

Datum print 14 November 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Crisis- en herstelwet	8
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Beschrijving van het plangebied	12
2.3	Geldend planologisch kader	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Woonbeleid	13
3.3	Amsterdams Geluidsbeleid 2016, hogere waarden	14
3.4	Kantorenstrategie 2017	15
3.5	Overmachtingsbeleid	15
3.6	Parkeerbeleid	16
Hoofdstuk 4	Het ruimtelijk kader	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Functioneel programma	17
4.3	Bouwregels	18
4.4	Regels met betrekking tot geluidhinder	21
4.5	Algemene regels bestemmingsplan NDSM-werf West	21
Hoofdstuk 5	Diverse Thema's	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Hoogbouwaspecten	23
5.3	Geluid	26
5.4	Ladder duurzame verstedelijking	27
5.5	Water	28
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Artikelsgewijze toelichting	29
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	35
8.2	Participatie	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De deelraad van stadsdeel Noord heeft op 12 maart 2013 het bestemmingsplan "NDSM-werf West" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Artikel 13 van de planregels van dit plan bevat een uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het betreft een uitwerkingsplicht om een gemengde bestemming mogelijk te maken voor "Blok B9". Blok B9 (ook wel "Pontkade" genoemd) ligt op het westelijk deel van de voormalige NDSM-werf, ten noorden van de IJ-kantine.

De gemeente Amsterdam is sinds begin 2015 in overleg met de projectontwikkelaar over de ontwikkeling van het Blok B9 naar een dynamisch woon-werk gebied met voorzieningen. Het gaat om twee grote bouwwerken met daarin voornamelijk woningen en deels kantoren, en op de begane grond (de eerste bouwlaag, ook genoemd "de plint" van het bouwwerk) publieke niet-woonvoorzieningen, zoals winkels, horeca en ambachtelijke bedrijfjes. Het project omvat ook de bouw van een bovengrondse parkeergarage en de inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Blok B9 wordt in drie fases ontwikkeld. Voor de eerste twee fases heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op 28 februari 2017 het uitwerkingsplan "Eerste uitwerking bestemmingsplan NDSM-werf West" (identificatienummer NL.IMRO.0363.N1509BPGST-VG01) vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het voorliggende (tweede) uitwerkingsplan heeft betrekking op de derde fase waarin blok B9 wordt ontwikkeld. Kavel B9 wordt ontwikkeld door Pontkade Ontwikkeling B.V. (onderdeel van Biesterbos B.V.). Het betreft de gronden die zijn gelegen direct ten westen van het plangebied van het eerste uitwerkingsplan (zie hieronder figuur 1).



Figuur 1: fase 1 en 2 en fase 3 waarin Blok B9 wordt ontwikkeld

1.2 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen ter bestrijding van de laatste economische crisis. Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten.

De ontwikkeling waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet is aan te merken als een project als bedoeld in art. 3.1 van bijlage I bij de Crisis- en herstelwet. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State versneld.

1.3 Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding (plankaart) en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen regeling.

De verbeelding en de planregels van deze uitwerking maken onderdeel uit van de regeling die de stadsdeelraad in het bestemmingsplan "NDSM-werf West" heeft vastgesteld. Dit uitwerkingsplan moet daarom in samenhang met de regels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" worden gelezen en toegepast. De toelichting bij dit uitwerkingsplan beschrijft de achtergronden (relevant beleid en resultaten van uitgevoerde onderzoeken) van de planregels en de verbeelding.

In de hoofdstukken 2 en 3 van deze toelichting wordt het algemeen (beleids)kader weergegeven. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan "NDSM-werf West" (het moederplan) en de wijze waarop deze zijn vertaald in het onderhavige uitwerkingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze waarop daarbij met verschillende ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden. Het gaat met name om de aspecten die in aanvulling op het bestemmingsplan "NDSM-werf West" (verder) zijn onderzocht en toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een uitleg over de wijze waarop de uitwerkingsregels naar de voorliggende uitwerking zijn vertaald en een artikelsgewijze toelichting. Ten slotte worden in de hoofdstukken 7 en 8 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

Ligging plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt ter hoogte van de voormalige NDSM-werf in Amsterdam Noord (zie onder figuur 2, gebied binnen de rode cirkel).



Figuur 2: ligging van de voormalige NDSM-werf

Voor de westelijke kavels van de voormalige NDSM-werf is het bestemmingsplan "NDSM-werf West" vastgesteld. Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming Gemengd - uit te werken (GD-U) (zie figuur 3). Voorliggend uitwerkingsplan heeft op een deel van de gronden met deze bestemming betrekking.

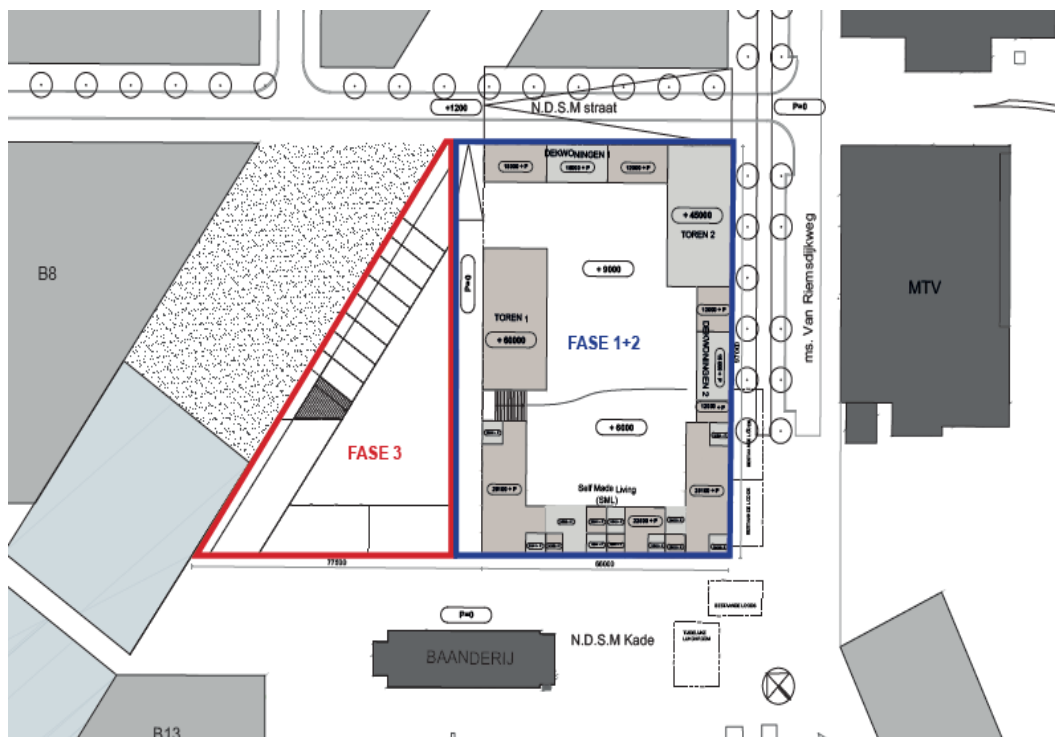


Figuur 3: ligging uit te werken bestemming binnen plangebied NDSM-werf West

De uit te werken bestemming wordt gefaseerd uitgewerkt. Zoals hiervoor is besproken (paragraaf 1.1) is voor fase 1 en 2 al een (inmiddels onherroepelijk) uitwerkingsplan vastgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de derde fase (zie hieronder figuren 3 en 4). Het plangebied van fase 3 wordt (globaal weergegeven) begrensd door het plangebied van fase 1 en 2 aan de oostzijde, de NDSM-pontkade (voorheen Mt. Ondinaweg) aan de zuidwestzijde en de voormalige helling 5 aan de noordwestzijde. Voor de exacte begrenzing van het plangebied van deze uitwerking wordt verwezen naar de (digitale) verbeelding van het uitwerkingsplan.



Figuur 4: ligging en begrenzing tweede uitwerking (rood omkaderd)



Figuur 5: Ligging en begrenzing van het plangebied

2.2 Beschrijving van het plangebied

Ook de ontwikkeling van Blok B9 is gestart. Zoals hiervoor aangegeven (paragraaf 1.1) is het bestemmingsplan "Eerste uitwerkingsplan bestemmingsplan NDSM-werf West" (dat betrekking heeft op fase 1 en 2) al onherroepelijk. Met die eerste uitwerking is een bouwwerk mogelijk gemaakt met daarin 245 woningen en op (een deel van) de begane grond (in de plint) publieke niet-woonfuncties, zoals winkels, horeca en ambachtelijke bedrijfjes. Met de bouw van fase 1 en fase 2 is medio februari 2018 van start gegaan. Naar verwachting worden de 245 appartementen van de eerste twee fasen in de zomer van 2020 opgeleverd.

Het terrein waarop fase 3 van Blok B9 ziet (het plangebied van de voorliggende uitwerking) ligt op dit moment nog braak. Het is in gebruik als tijdelijke parkeerplaats. Verwacht wordt dat in 2019 met de bouw van Pontkade fase 3 kan worden gestart. In deze fase komen 194 woningen, kantoor- en bedrijfsruimte, en op de begane grond (in de plint van het bouwwerk) ook verhuurbare commerciële ruimten. De oplevering van Pontkade fase 3 wordt verwacht in 2022.

2.3 Geldend planologisch kader

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan "NDSM-werf West". Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Het voorliggend uitwerkingsplan geeft uitvoering aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 13 van de planregels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" en maakt daarvan onderdeel uit.

In paragraaf 4.2 en 4.3 van deze toelichting wordt ingegaan op de uitwerkingsregels en de wijze waarop de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan NDSM-werf west zijn toegepast in dit uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In de toelichting bij het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is al uiteengezet hoe het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, voor zover relevant voor dit uitwerkingsplan, is toegepast. Het grootste deel van het daar besproken beleid is sinds vaststelling van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" ongewijzigd gebleven. Op enkele wijzigingen van beleid en de relevantie ervan voor voorliggend uitwerkingsplan wordt in dit hoofdstuk ingegaan. Voor het overige kan worden volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan "NDSM-werf West".

3.2 Woonbeleid

Actieplan Woningbouw 2014 - 2018

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2014 ingestemd met het Actieplan woningbouw 2014 – 2018. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om de woningbouwproductie op te voeren naar minimaal 5.000 woningen per jaar in 2018. Het is de ambitie om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken, grotendeels door nieuwbouw en voor een gedeelte door transformatie van bestaande bouwwerken.

Daarmee is een forse opgave voor nieuwe woningbouw geformuleerd. Dit is nodig omdat, als gevolg van de crisis, de woningbouwproductie de afgelopen jaren sterk achter is gaan lopen op de vraag naar woningen en de bestuurlijke doelstellingen. In het kader van de Huisvestingsverordening 2015 is de woningvoorraad in de regio Amsterdam onderzocht. Daaruit is gebleken dat woonruimte in de hele regio schaars is en dat Amsterdam als schaarstegebied kan worden aangemerkt. Het Actieplan Woningbouw 2014-2018 bevat 7 impulsen waarmee de gemeente Amsterdam de bouwproductie wil stimuleren en faciliteren.

Woonagenda 2025

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 20 juni 2017 ook de Woonagenda 2025 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Hierin wordt ingegaan op verschillende uitdagingen waarvoor de stad Amsterdam staat op het gebied van wonen. De stad ervaart de effecten van een explosieve groei. Hoewel de economie aantrekt, en momenteel in een hoog tempo wordt gebouwd, kampt Amsterdam nog steeds met een krapte op de woningmarkt. De Woonagenda 2025 heeft als ambitie om voldoende, betaalbare en goede woningen te realiseren, en de woningvoorraad en de woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten.

De Woonagenda bevat hiertoe 25 acties (tot 2025). Daarvan is de meest in het oog springende het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouw programmering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Het college van burgemeester en wethouders heeft spelregels vastgesteld om die programmering (40/40/20) goed toe te passen in projecten. In principe moeten de spelregels bij alle nieuwe ruimtelijke projecten worden toegepast.

De spelregels gelden echter niet voor ruimtelijke projecten waarvoor al investeringsbesluiten zijn genomen, of waar al met marktpartijen is gecontracteerd (spelregels 3 en 4 van 'De Spelregels 40-40-20'). De gemeenteraad heeft het investeringsbesluit NDSM-werf immers al genomen (op 23 januari 2013). In het investeringsbesluit NDSM-werf is vastgesteld dat 30% van het te realiseren woningbouwprogramma "in sociale categorieën zal vallen". In de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de projectontwikkelaar (die de ontwikkeling van alle B-kavels betreft) is vastgelegd dat 30%

van het totaal aantal woningen in de sociale categorie moet vallen.

Het voorliggende uitwerkingsplan is in lijn met gemeentelijk beleid en met de gemeentelijke woningbouwopgave.

Beleidsnotitie short stay 2014

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2014 de Beleidsnotitie short stay 2014 met terugwerkende kracht tot 14 januari 2014 vastgesteld. Op grond van het nieuwe beleid wordt een 'pas op de plaats' gemaakt voor short stay voorzieningen. Concreet betekent dit (onder meer) dat al verleende vergunningen blijven gelden op basis van de bestaande voorwaarden, maar dat geen nieuwe vergunningen voor short stay worden verleend. Daarbij komt dat het stadsdeel panden, die met toestemming van de gemeente al short stay worden verhuurd, kunnen omzetten naar een hotelbestemming. Nieuwbouw als vergunningsvrije categorie short stay woningen wordt afgeschaft. Waar nu al woningen op grond van het nieuwbouwbeleid voor short stay worden verhuurd, kan deze verhuur worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor short stay en alleen als de eigenaar zich bij de gemeente heeft gemeld. Ten slotte wordt strenger handhavend opgetreden tegen illegale hotels.

Op grond van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is binnen alle bestemmingsvlakken waar 'wonen' is toegestaan, ook 'short stay' toegestaan. Het nieuwe beleid dwingt niet tot aanpassing hiervan. Wel is ervoor gekozen in het voorliggende uitwerkingsplan de mogelijkheid van short stay niet over te nemen.

3.3 Amsterdams Geluidsbeleid 2016, hogere waarden

In juli 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders het 'Amsterdams Geluidsbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder' vastgesteld. Het uitgangspunt van het beleid is dat iedere woning een geluidsluwe zijde (ook wel genoemd "stille zijde") moet hebben. Een geluidsluwe zijde is een zijde waarbij de voorkeurswaarde (in ieder geval ter plaatse van te openen ramen en/of deuren) van de Wet geluidhinder (Wgh) niet wordt overschreden. Aan de geluidsluwe zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd, zodat met open raam of deur geslapen kan worden. Alleen in geval van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan worden afgeweken van dit principe.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan een geluidgevoelige functie worden gerealiseerd indien een hogere waarde is verleend tot de maximale toelaatbare waarde voor geluidbelasting. Voorwaarde voor een hogere waarde is in ieder geval dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Voordat hogere waarden worden vastgesteld moet het conceptbesluit hogere waarden ter advisering worden voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het advies van het TAVGA wordt betrokken bij de besluitvorming.

Wanneer de maximale toelaatbare waarde voor geluidbelasting wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met aan de betreffende zijde(n) een dove gevel (een gevel zonder te openen delen of met slechts incidenteel te openen delen). Ook is het in een dergelijke situatie mogelijk een zogeheten vliesgevel te realiseren. Daarmee wordt bereikt dat op de daadwerkelijke gevel, inclusief de te openen delen, sprake is van een toelaatbare geluidbelasting. De geluidwaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 neergelegde norm.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op geluid.

3.4 Kantorenstrategie 2017

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 22 december 2017 ingestemd met de geactualiseerde Kantorenstrategie 2017 "het juiste kantoor op de juiste plek". Het kantoorbeleid van Amsterdam moest worden geactualiseerd omdat de dynamiek op de kantorenmarkt sinds 2015 sterk is toegenomen. De economie bloeit en ook de vraag naar kantoorruimte groeit. De vraag naar kantoorruimte zal naar verwachting nog meer toenemen als gevolg van de Brexit.

De Kantorenstrategie 2017 bouwt voor op een analyse van de kantorenmarkt. Daaruit bleek dat er steeds meer behoefte is aan kantoren op gemengde en goed verbonden locaties. Die vraag is er ook al op korte termijn (tot 2020). Het gaat hier vooral om een "kwalitatieve vraag" naar nieuwe kantoorruimte. Er is behoefte aan kantoorruimte voor kleine ICT- en communicatiebedrijven en bedrijven voor zakelijke dienstverlening. Ook is er vraag naar ruimte voor innovatieve kantoor concepten (bijvoorbeeld in gemengde (woon-werkgebieden)) op meer informele plekken in de stad.

In de analyse van de kantoormarkt is geconcludeerd dat er voor de korte termijn voldoende planvoorraad is om in de uitbreidingsvraag (inclusief Brexit) te voorzien. (Met de planvoorraad kantoren worden alle voornemens van projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen bedoeld voor de ontwikkeling van kantoren, vanaf de fase waarin het idee al bij de gemeente is aangemeld tot en met de fase waarin de bouwvergunning is verleend maar bouwwerkzaamheden nog niet zijn gestart.) Er is wel enig aanbod van kantoorruimte in de stad. In mono functionele kantoorgebieden zoals Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk Centrum is namelijk nog steeds sprake van (enige) leegstand. Dat aanbod beantwoordt echter niet aan de marktvraag. Die planvoorraad betreft namelijk niet altijd de in de markt gewilde locaties. Om die reden is in de Kantorenstrategie 2017 (onder meer) bepaald dat de huidige planvoorraad (van 970.000 m² kantoorruimte) flexibel wordt ingezet op die locaties waar op korte termijn (tot en met 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst. Genoemd worden de Zuidas, de Arenapoort, het Amstelstation, de Lelylaan, de Houthaven, Oostenburg en de Noordelijke IJever, waartoe ook de NDSM-werf behoort.

Het kantorenprogramma voor "NDSM-werf West" als geheel is vastgelegd in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" (artikel 17). De betreffende bepalingen zijn ook van toepassing op de uit te werken bestemming. Dit totaalprogramma is in lijn met de Kantorenstrategie 2017.

3.5 Overnachtingsbeleid

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 14 juli 2016 het nieuwe overnachtingsbeleid vastgesteld. Dit is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het beleid is een herziening van de Regionale Hotelstrategie 2016 – 2022 (vastgesteld op 27 november 2013) voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam. Op 1 april 2017 is de "Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder – Deel II Ruimtelijk planologisch toetsingskader (incl. overgangsregeling)" in werking getreden.

In het nieuwe overnachtingsbeleid is de gemeente Amsterdam van 'hotelbeleid' naar 'integraal (regionaal) overnachtingsbeleid' gegaan, dat zich richt op alle vormen van verblijfsaccommodatie vanaf 1 nacht tot 12 maanden. Het vaststellen van nieuw overnachtingsbeleid was nodig om het hoofd te kunnen blijven bieden aan de toenemende belangstelling voor de stad en de daarmee gepaard gaande toename van drukte en dynamiek.

Het nieuwe beleid komt kort gezegd erop neer dat er vanaf 2017 geen medewerking meer wordt verleend aan nieuwe hotelinitiatieven die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Blijkens paragraaf 3.1 van deel II is het nieuwe beleid niet van toepassing op uitwerkingsplannen. Het nieuwe beleid is dus niet van toepassing op voorliggend uitwerkingsplan. Overigens is ervoor gekozen in het voorliggende

uitwerkingsplan de mogelijkheid van een hotelfunctie, die het bestemmingsplan "NDSM-werf West" wel biedt, niet over te nemen.

3.6 Parkeerbeleid

De gemeenteraad heeft op 29 november 2017 de Nota Parkeernormen auto vastgesteld. In paragraaf 8.2 van de nota is aangegeven dat in geval van bestemmingsplannen die ten tijde van de inwerkingtreding van deze nota reeds waren vastgesteld en waarin een eigen parkeernormering is opgenomen, de parkeernorm van het bestemmingsplan het toetsingskader blijft.

In artikel 17 onder i van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" zijn parkeernormen opgenomen die naar het gehele plangebied doorwerken. Deze algemene regels werken ook rechtstreeks door naar het gebied waarvoor voorliggend uitwerkingsplan gaat gelden. De parkeernormen uit artikel 17 blijven derhalve onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Algemeen

In artikel 13 van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" zijn voor het plangebied uitwerkingsregels opgenomen die betrekking hebben op het bouwen en het functioneel gebruik van de gronden. Wanneer in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, moet het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vaststellen. De uitgewerkte bestemming moet stroken met de uitwerkingsregels van het moederplan en, voor zover die regels daartoe de ruimte laten, met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij geldt de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming als een gegeven.

Hieronder volgt eerst een weergave van uitwerkingsregels voor zover relevant en wordt aangegeven op welke wijze hieraan uitwerking is gegeven.

4.2 Functioneel programma

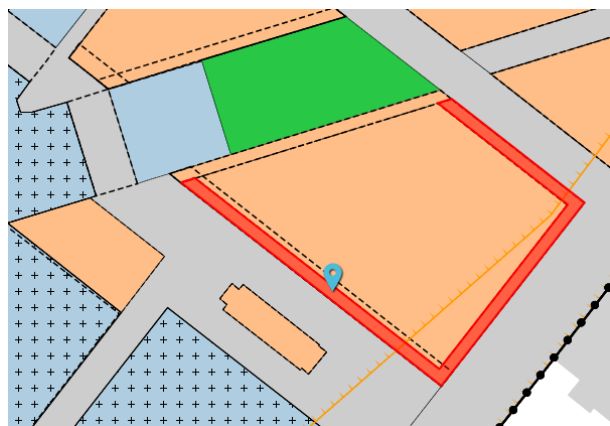
4.2.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan NDSM-werf West

Het bestemmingsplan NDSM-werf West biedt middels artikel 13 ruimte voor vestiging van een gemengd functioneel programma, met wonen, kantoren en een daarbij behorend voorzieningen programma in de vorm van bedrijven, horeca I, III, IV en V, detailhandel in dagelijkse goederen dan wel nautische producten (met uitzondering van grootschalige detailhandel), dienstverlening en ontspanning en vermaak. Verder is er ruimte voor gebouwde parkeervoorzieningen, infrastructurele en nutsvoorzieningen, alsmede voor bergingen en andere nevenruimten. In de uitwerkingsregels zijn met betrekking tot het functioneel programma de volgende regels gesteld:

Wonen: Maximum 90% van het totale bruto vloeroppervlakte binnen de bestemming mag worden gebruikt voor wonen (artikellid 13.2, onder e van het bestemmingsplan "NDSM-werf West"). Voor wonen geldt dat dit niet is toegestaan voor zover sprake is van een gemeenschappelijke muur, vloer of plafond van de woning met een functie uit milieuhindercategorie 3.1 (artikellid 13.2, onder f van het bestemmingsplan "NDSM-werf West").

Voorzieningen: Ter plaatse van de aanduiding "centrum" (zie onderstaande figuur 8) zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend de volgende functies toegestaan (artikellid 13.2, onder g van het bestemmingsplan "NDSM-werf West"):

- a. horeca I, III, IV en V;
- b. detailhandel in dagelijkse goederen dan wel nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. ontspanning en vermaak;
- e. ambachtelijk bedrijf, met bijbehorende ondergeschikte showroom.



figuur 8: functie-aanduiding centrum

Parkeren: Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten omtrent parkeren en laden en lossen ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen in verband met gefaseerde bebouwing van het bestemmingsvlak (artikelid 13.2, onder k van het bestemmingsplan "NDSM-werf West").

4.2.2 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan

Een en ander heeft uitwerking gekregen in voorliggend uitwerkingsplan door het plangebied één bestemming te geven: Gemengd. Daarbinnen is in hoofdzaak een woonfunctie voorzien. Binnen die bestemming is ook het hiervoor genoemde voorzieningenprogramma mogelijk gemaakt. Het voorzieningenprogramma is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding centrum toegestaan. Daarbij is ook bepaald dat ter plaatse van die aanduiding in de eerste bouwlaag ook alleen maar dergelijke voorzieningen mogen komen. Dit moet de levendigheid in het gebied vergroten. Binnen de bestemming "Gemengd" is ter plaatse van de aanduiding "kantoor" een kantoorfunctie voorzien. Het gaat om ongeveer 1.760 m² BVO kantoorruimte. De bij de kantoren behorende technische ruimtes mogen wel buiten de aanduiding "kantoor" worden gerealiseerd.

In de uitwerkingsregels is zoals hiervoor aangegeven bepaald dat maximaal 90% van het totale brutovloeroppervlakte van de bestemming mag worden gebruikt voor wonen. Deze bepaling is één op één overgenomen in het eerste uitwerkingsplan. Gevolg hiervan is dat eenzelfde regel voor het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan van toepassing moet zijn.

Tot slot is ervoor gekozen in voorliggend uitwerkingsplan de mogelijkheid van shortstay niet uit het moederplan over te nemen. Ook de mogelijkheid van hotelvestiging is uitgesloten.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Uitwerkingsregels NDSM-werf West

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn de volgende voor het bouwen relevante uitwerkingsregels opgenomen.

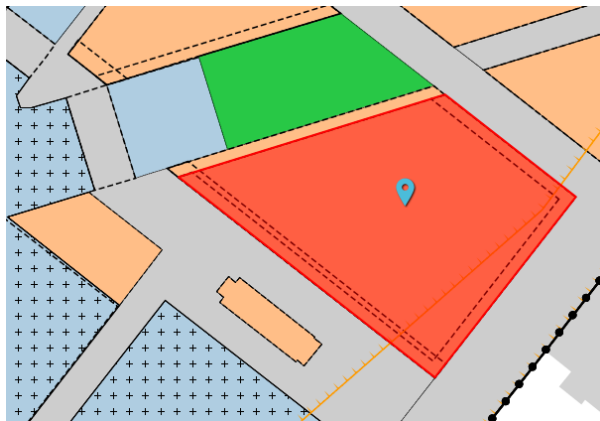
Positionering van de bebouwing

Op grond van de uitwerkingsregels van het moederplan kan, rekening houdend met de overige uitwerkingsregels, bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak mogelijk worden gemaakt. Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten omtrent de positionering van gebouwen (artikelid 13.2,

onder h van het bestemmingsplan "NDSM-werf West").

Maximum bouwhoogte

Er geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven, waarbij hoogbouwaccenten tot 60 meter zijn toegestaan (artikel 13.2, onder a van het bestemmingsplan "NDSM-werf West"). Er geldt alleen een hoogtebeperking binnen het gebied waarin een maatvoeringsvlak is bepaald (zie hieronder figuur 5). De maximum hoogte is daar 30 meter, zij het dat met de uitwerking hoogteaccenten tot maximaal 60 meter mogelijk kunnen worden gemaakt.

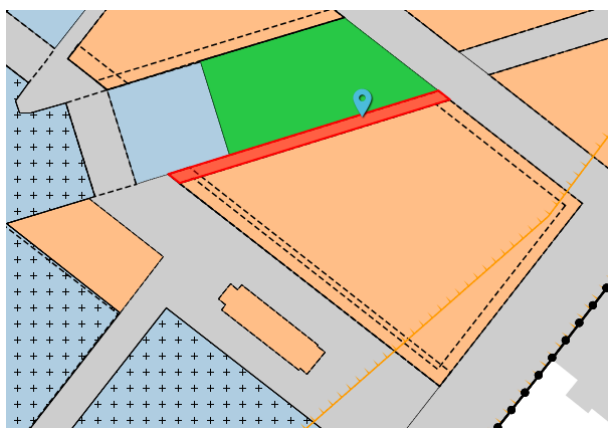


figuur 5: maatvoeringsvlak maximum bouwhoogte 30 m.

Uit artikel 13.2, onder h, onder 1 van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" volgt dat daar waar geen maatvoeringsvlak bouwhoogte is opgenomen met een uitwerkingsplan een maximum bouwhoogte van 60 meter mogelijk kan worden gemaakt.

Onderdoorgang

Ter plaatse van de strook binnen het plangebied waar geen maatvoeringsvlak voor een maximum bouwhoogte is opgenomen, is een aanduiding "onderdoorgang" opgenomen (zie onderstaande figuur 6). In het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is bepaald dat de gronden ter plaatse van die aanduiding tot de eerste twee bouwlagen onbebouwd moeten blijven (artikel 13.2, onder h, onder 4 en onder i van het bestemmingsplan "NDSM-Werf west").



figuur 6: bouwaanduiding onderdoorgang

Hoogbouwaccent

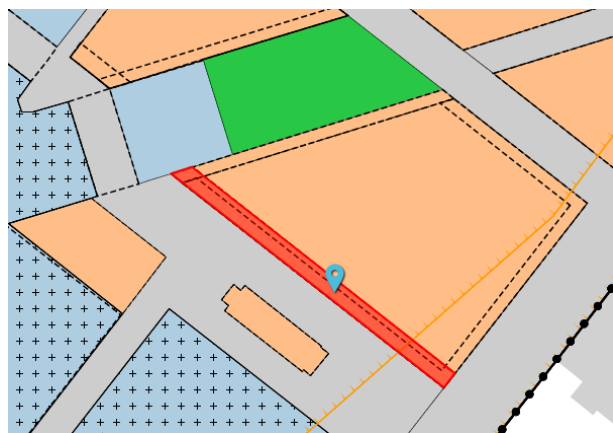
Zoals hiervoor al is opgemerkt is in het bestemmingsplan "NDSM-werf West" bepaald dat het uitwerkingsplan nadere regels kan bevatten omtrent de locatie van gebouwen, inclusief de locatie, oppervlakte en vormgeving van hoogbouwaccenten. Met betrekking tot hoogbouwaccenten moeten de volgende regels in acht worden genomen (artikellid 13.2, onder h):

- de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 60 meter;
- uit een aanvullend hoogbouweffectenrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
- de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1.000 m², en
- het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West". Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" moeten de gronden tot de eerste twee bouwlagen onbebouwd blijven.

Overige uitwerkingsregels voor het bouwen

Tot slot gelden ingevolge het bestemmingsplan "NDSM-werf West" nog de volgende bouwregels:

- De eerste bouwlaag moet een minimum bouwhoogte van 3,5 meter hebben (artikellid 13.2, onder c).
- Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter (artikellid 13.2, onder b).
- Aan de zijde waar op de verbeelding het bouwaanduidingsvlak "aaneengebouwd" is weergegeven (zie onderstaande figuur 7), geldt dat die gevelzijde aaneengesloten moet worden gerealiseerd.



figuur 7: bouwaanduiding aaneengebouwd

4.3.2 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan

In de planregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een daartoe op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Daarbij zijn ook maximum bouwhoogtes aangegeven. De regels uit het moederplan met betrekking tot de voorgeschreven onderdoorgang en de aaneengesloten bebouwing zijn één op één overgenomen. Wel is bij de onderdoorgang bepaald dat wel ondersteunende constructies mogen worden toegepast.

De regel dat de eerste bouwlaag een minimale bouwhoogte moet hebben van 3,5 meter, is ingegeven vanuit de wens dat de plint naar buiten toe een verhoogde uitstraling heeft. Dit kan ook worden bereikt

door het realiseren van een vide. Dit wordt in de begripsbepalingen duidelijk gemaakt. In artikel 1.9 van de planregels is bepaald dat de eerste bouwlaag de eerste volledige bouwlaag van een gebouw is dat op of boven peil is gelegen, waaronder tevens is begrepen een vide.

De regels met betrekking tot het mogelijk maken van een hoogteaccent zijn in voorliggend uitwerkingsplan geconcretiseerd tot een expliciete keuze waar dit kan plaatsvinden. Het oppervlak ervan blijft binnen de 1000 m². Op de aanvullende onderzoeksvereisten wordt in het hierna volgende hoofdstuk ingegaan. Met de positionering van het hoogbouwaccent wordt voldaan aan de in het Investeringsbesluit opgenomen uitgangspunten.

4.4 Regels met betrekking tot geluidhinder

4.4.1 Uitwerkingsregels NDSM-werf West

Als algemene uitwerkingsregel is opgenomen dat het uitwerkingsplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder (artikel 13.2, onder m van het bestemmingsplan "NDSM-werf West"). In verband daarmee is bepaald dat woningen onder de 30 meter bouwhoogte een stille zijde moeten hebben (artikel 13.2, onder d van het bestemmingsplan NDSM-werf West). Hiervan kan onder omstandigheden worden afgeweken (zie paragraaf 3.3 van deze toelichting).

4.4.2 Vertaling naar voorliggend bestemmingsplan

De bepaling uit het bestemmingsplan houdt in hoofdzaak een motiveringsvereiste in. In het hierna volgende hoofdstuk wordt hierop ingegaan. In voorliggend uitwerkingsplan is als regel wel opgenomen dat alle woningen voorzien dienen te zijn van een stille zijde.

4.5 Algemene regels bestemmingsplan NDSM-werf West

Veel regels in het bestemmingsplan NDSM-werf West zijn niet per bestemming, maar in algemene regels opgenomen. Deze regels werken rechtstreeks door naar ook het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Het gaat onder meer om de algemene bouwregels en de algemene regels (opgenomen in respectievelijk artikel 16 en 17 van het bestemmingsplan NDSM-werf West). Zo zijn in de algemene regels maxima opgenomen met betrekking tot het functioneel programma, en zijn daarin ook parkeernormen opgenomen. Om die reden is regulering van de daar geregelde aspecten in voorliggend uitwerkingsplan achterwege gebleven.

Hoofdstuk 5 Diverse Thema's

5.1 Inleiding

Voor een belangrijk deel vindt het voorliggende uitwerkingsplan zijn onderbouwing al in de toelichting op het bestemmingsplan "NDSM-werf West". Hieronder wordt ingegaan op een aantal aspecten dat in aanvulling hierop nog een nader onderzoek en/of een nadere afweging vergt.

5.2 Hoogbouwaspecten

5.2.1 Inleiding

In de Structuurvisie 2040 van de gemeente Amsterdam is verdichting geformuleerd als een belangrijke opgave voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw (dat wil zeggen het bouwen van bouwwerken hoger dan 30 meter) is daarvoor een geschikt middel. Afhankelijk van de locatie kan hoogbouw bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool. De noordelijke IJ-oever is in de Structuurvisie genoemd als één van de gebieden waar in het bijzonder hoogbouw wordt gestimuleerd. Met het oog daarop is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" opgenomen dat, in afwijking van de basis hoogte van 30 meter hoog, in het plangebied hoogbouwaccenten mogen worden gerealiseerd tot 60 meter (zie paragraaf 4.3.1 van deze toelichting).

Conform de Structuurvisie 2040 is het verplicht om een hoogbouweffectrapportage (HER) op te stellen als bouwen boven de 30 meter en binnen 2 kilometer afstand van het UNESCO-gebied wordt toegestaan. De NDSM-werf valt grotendeels binnen dit zoekgebied (zie hieronder op figuur 9 met witte lijn weergegeven).



figuur 8: uitsnede van de Structuurvisie, kaart Visie hoogbouw

In het kader van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is al een HER uitgevoerd. In paragraaf 5.2.2 van deze toelichting wordt hierop kort ingegaan. Verder is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" een verplichting opgenomen om een aanvullende HER op te stellen indien in een uitwerkingsplan een hoogbouwaccent mogelijk wordt gemaakt. Onder hoogbouw in

Amsterdam wordt verstaan gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving. Uit de HER moet blijken dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte (artikel 13.2 onder h sub 2 van het bestemmingsplan "NDSM-werf West"). In paragraaf 5.2.3 wordt op de HER ingegaan die in het kader van de onderhavige uitwerking is opgesteld.

5.2.2 Hoogbouweffectrapportage bestemmingsplan "NDSM-werf West"

De toenmalige Dienst Ruimtelijke Ordening heeft een HER opgesteld dat betrekking heeft op de hele NDSM-werf. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft daarop in het kader van 3.1.1-overleg gereageerd. Naar aanleiding van die reactie is een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

De HER die in het kader van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is uitgevoerd is globaal van karakter. De positionering van de hoogbouwaccenten was wel al bekend, maar over het exacte bouwontwerp was nog te veel onduidelijkheid. Hoogbouweffecten kunnen pas worden onderzocht als de concrete invulling van het plan bekend was. In het bestemmingsplan "NDSM-werf West" is hoogbouw (boven de 30 meter) pas mogelijk nadat een uitwerkings- of wijzigingsplan wordt vastgesteld. De exacte beoordeling van de hoogbouweffecten vindt dan ook plaats in het kader van de uitwerkings- of wijzigingsplannen.

De meest in het oog springende conclusies uit de globale HER zijn:

- De geplande hoogbouw heeft geen nadelige invloed op het stadslandschap en op het UNESCO-erfgebied.
- De nadelige effecten van hoogbouw op de stedenbouwkundige structuur kunnen met maatregelen (locatie, invulling van de plint, en logistiek) worden voorkomen.
- Er is geen strijd met het Luchthavenindelingsbesluit omdat de hoogtebeperking van 150 meter niet wordt overschreden.
- De PTT-straalpaden leggen geen beperkingen op aan de maximale bouwhoogte.
- Uit een grove beoordeling van het schaduwverloop blijkt dat de openbare verblijfsgebieden op de NDSM-werf West de hele dag of in ieder geval in het grootste deel van de dag goed bezond zijn.
- Er moet bij de uitwerkingsplannen die hoogbouw mogelijk maken een windtunnelsimulatie worden uitgevoerd.
- Van de geplande hoogbouwaccenten uit het Investeringsbesluit NDSM-werf worden geen nadelige effecten verwacht op uitzicht en privacy.
- Het stedenbouwkundig plan van de NDSM-werf West heeft een positief effect op de sociale veiligheid

5.2.3 Aanvullende HER voorliggende uitwerking

Aanvullende HER ten behoeve van fase 1 en 2, inclusief hoogteaccent fase 3

In een rapport van 10 maart 2016 de hoogbouweffecten van fase 1 en 2 (plangebied van het bestemmingsplan "Eerste uitwerking bestemmingsplan NDSM-werf West") en fase 3 (plangebied van de onderhavige uitwerking) is een aanvulling gegeven (Bijlage 1). Het ontwerp van fase 3 was toen nog niet gereed. De positionering van het hoogbouwaccent, dat met voorliggend uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, stond wel al vast. Om die reden is het effect van de geplande hoogbouw uit fase 3 al bij het onderzoek betrokken dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Eerste uitwerking bestemmingsplan NDSM-werf West". Uit dat onderzoek bleek dat (onder meer) het in fase 3 geplande hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare

ruimte.

Advies Hoogbouwadviescommissie

Bij brief van 19 juli 2016 (Bijlage 2) hebben de Directeur Monumenten en Archeologie en de Directeur Ruimte en Duurzaamheid in een gezamenlijk advies ingestemd met het toevoegen van bouwvolumes zoals voorgesteld voor kavel B9, omdat het past in de ambities en uitgangspunten van de geldende structuurvisie.

Aanvullende HER ten behoeve van fase 3

Ook voor voorliggend uitwerkingsplan is onderzoek gedaan naar de hoogbouweffecten (rapportage van 17 april 2018, zie Bijlage 3). De positionering van het in fase 3 geplande hoogbouwaccent is niet gewijzigd. Het hiervoor bedoelde advies is dan ook onverkort van toepassing. In het onderzoek is met name gekeken naar de nog resterende relevante aspecten, windhinder en schaduwwerking.

5.2.4 Windhinder

De resultaten van het onderzoek laten zien dat in het plangebied sprake zal zijn van een gevarieerd windklimaat. Over het algemeen zal het windklimaat typisch zijn voor bebouwing langs grote watermassa's.

Klasse E (slecht windklimaat voor het doorlopen, slenteren en langdurig zitten) doet zich alleen voor nabij de westelijke hoekpunt van het bouwplan (zie figuur 3.3.1 van de rapportage). Daar doet zich ook een beperkt risico op windgevaar voor (zie figuur 3.3.2. van de rapportage). In de rapportage wordt geadviseerd om deze hoek te voorzien van aanvullende windremmende maatregelen, zoals balustrades of vegetatie (langs het water).

5.2.5 Schaduwwerking

In de rapportage is ook het aspect bezonning / schaduw opnieuw onderzocht. Voor bezonning geldt geen wettelijke norm. Bij de bezonningsnorm is uitgegaan van de lichte TNO-norm voor bezonning (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren op één gevel op de eerste dag van de lente of de eerste dag van de herfst). Er is echter nog geen sprake van bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn daarom geen woningen in de directe omgeving van het plangebied getoetst aan de TNO-norm. De bezonning voor de woningen binnen het plangebied is voldoende. Uit het onderzoek blijkt verder dat in de maanden maart/september delen van de openbare ruimte aan de noordzijde in de schaduw liggen. In juni is de beperking van het zonlicht echter veel minder.

5.2.6 Overige aspecten

Uit het HER blijkt ook dat het bouwplan niet op bezwaren stuit vanwege het Luchthavenindelingsbesluit, de PTT-straalpaden, of nadelige effecten op het gebied van privacy of het uitzicht van bestaande of toekomstige bebouwing.

5.2.7 Regeling in het uitwerkingsplan

Uit de aanvullende studie blijkt dat de voorziene bouwhoogte niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen. Bij het onderzoek is reeds rekening gehouden met een belangrijke maatregel aan het gebouw, namelijk een luifel over de volle lengte van de zuidgevel. De realisatie van deze gevel zal als voorwaarde in de bouwregels worden opgenomen.

Wel dient bij de uitwerking op bouwplanniveau rekening te worden gehouden met het aspect van windhinder. Op grond van het onderzoek blijkt dat ter voorkoming van windhinder maatregelen kunnen worden genomen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf.

Of en waar windhinder uiteindelijk kan optreden is sterk afhankelijk van de architectonische uitwerking. De mate waarop windhinder optreedt en de toepasbaarheid en effectiviteit van eventuele maatregelen is eerst goed te onderzoeken op bouwplanniveau. Het gaat bij maatregelen veelal om kleinschalige ingrepen. Maatregelen blijken, voor zover nodig, altijd goed mogelijk. Met voorliggend uitwerkingsplan worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden geboden, waarbinnen het bouwplan verder uitgewerkt kan worden.

Er is gekozen in de planregels een nadere eisen regeling op te nemen die erin voorziet dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen. Hiermee wordt geborgd dat bij de verdere uitwerking windhinder een aandachtspunt is dat nadrukkelijk wordt betrokken. Voor zover nodig, wordt op deze wijze tevens voorzien in de juridische middelen om eventuele noodzakelijke maatregelen af te dwingen.

Overigens is het onderzoek reeds gedaan op basis van een concreet uitgewerkt ontwerp van het bouwplan. Voor zover geen sprake is van substantiële afwijkingen, kan van nader onderzoek worden afgezien.

Bij het onderzoek is uitgegaan van een ontwerp met een luifel langs de gehele zuidgevel. Uit het onderzoek blijkt dat deze een belangrijk positief effect heeft op het windklimaat. Deze luifel is in de bouwregels als verplicht te realiseren voorgeschreven.

Voor het resterend stuk openbare ruimte waar een beperkt risico op windgevaar zal ontstaan, wordt geadviseerd maatregelen te nemen in de vorm van balustrades of vegetatie (langs het water). Bij de inrichting van de openbare ruimte zullen de adviezen door de gemeente worden betrokken.

5.3 Geluid

5.3.1 Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek van 16 mei 2018 van LBP Sight BV is de geluidsbelasting op alle gevels van de op kavel B9 (fase 3) voorziene bebouwing onderzocht (Bijlage 4). Het gaat om de geluidsbelasting vanwege: (i) het gezoneerde industrieterrein Cornelis Douwes; (ii) het gezoneerde industrieterrein Westpoort en (iii) wegverkeer (te weten: de Klaprozenweg, MS van Riemsdijkweg en TT Vasumweg). Bij berekening van de geluidsbelasting is het bouwplan in rekenmodellen ingevoerd dat de projectontwikkelaar aan de gemeente Amsterdam heeft voorgelegd (figuur 3 van het akoestisch onderzoek).

De geluidsbelasting vanwege geluid van wegen mag niet hoger zijn dan 48 dB (artikel 82, eerste lid van de Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde vanwege industrielawaai is 50 dB(A) (artikel 44 van de Wet geluidhinder). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai (48 dB) niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai (50 dB(A)) wordt wel overschreden. Het gaat om overschrijdingen bij 80 woningen vanwege het industrieterrein Cornelis Douwes en om 244 woningen vanwege het industrieterrein Westpoort. Die overschrijdingen zijn maximaal 4 dB(A) vanwege Cornelis Douwes en maximaal 3 dB(A) vanwege

Westpoort.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd om hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een voorstel tot vaststelling van hogere waarden zal parallel met voorliggend uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. Het uitwerkingsplan zal kunnen worden vastgesteld nadat hogere waarden zijn verleend.

Uit voornoemd akoestisch onderzoek blijkt ook dat het mogelijk is alle woningen binnen het plangebied te voorzien van een geluidsluwe gevel. In het uitwerkingsplan is ook voorgeschreven dat alle woningen binnen het plangebied met een geluidsluwe gevel moeten worden uitgevoerd. Daarmee wordt voldaan aan Amsterdams geluidbeleid voldaan (zie hiervoor paragraaf 3.3).

5.3.2 Advies TAVGA

Conform het Amsterdams geluidbeleid (zie hiervoor paragraaf 3.3) is het voorstel tot het vaststellen van hogere waarden voor advies voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA is, met inachtnaam van enkele aandachtspunten, akkoord gegaan met het voorstel tot het vaststellen van hogere waarden. Alle door TAVGA genoemde aandachtspunten zijn in het akoestisch onderzoek verwerkt.

Ten overvloede heeft TAVGA nog opmerkingen gemaakt over scheepvaartlawaai. Scheepvaartlawaai wordt niet gereguleerd door de Wet geluidhinder. In het moederplan "NDSM-werf West" is reeds, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vastgesteld dat scheepvaartlawaai zeer beperkt is en geen onaanvaardbare geluidhinder veroorzaakt. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het moederplan en past binnen de kaders daarvan. Daarmee staat vast dat vanwege scheepvaartlawaai geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5.3.3 Regeling in het uitwerkingsplan

In artikel 3.2 van de planregels is bepaald dat de woningen binnen het plangebied moeten zijn voorzien van een geluidsluwe zijde (zie hiervoor paragraaf 5.3.1).

5.4 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Alleen als die nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting ook worden uitgelegd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro wordt ook wel de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

Met dit uitwerkingsplan worden woningen, kantoren, en detailhandel mogelijk gemaakt zodat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. Dat betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking op dit plan van toepassing is. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 onder h van het Bro). Om die reden kan in deze toelichting worden volstaan met een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die met het onderhavige uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Met het onderhavige plan wordt voor een groot deel woningen mogelijk gemaakt. De behoefte aan nieuwe woningen in Amsterdam is op dit moment erg groot. Voor een beschrijving daarvan, als ook het daarop afgestemde Amsterdamse woonbeleid, wordt verwezen naar de paragraaf 3.2 van deze toelichting. Daar is, kort gezegd, beschreven dat Amsterdam kampt met een krapte op de woningmarkt

op de woningmarkt. Uit onderzoek is gebleken dat het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam als schaarstegebied kan worden aangemerkt. De woningbehoefte sluit niet aan op de woningproductie. Om die reden is woon- en woningbouwbeleid opgesteld, waarmee voldoende, betaalbare en goede woningen moeten worden gerealiseerd, zodat woningvoorraad en de woningbehoefte in 2025 beter op elkaar aansluit.

In het plangebied van het uitwerkingsplan worden ook kantoren mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met de Kantorenstrategie 2017 (zie hiervoor paragraaf 3.4). In het kader van dat nieuwe kantorenbeleid is de Amsterdamse kantorenmarkt geanalyseerd. Daaruit is gebleken dat de vraag naar nieuwe kantoren is gegroeid. Er is wel aanbod (vooral in mono functionele kantoorgebieden is sprake van (enige) leegstand), maar dit sluit niet aan op de marktvraag. Er is vooral behoefte aan kantoorruimte voor kleine ICT- en communicatiebedrijven en bedrijven voor zakelijke dienstverlening en aan ruimte voor innovatieve kantoorconcepten op meer informele plekken in de stad. De NDSM-werf is in de Kantorenstrategie 2017 genoemd als één van de locaties voor de flexibele inzet van de huidige planvoorraad voor kantoren. Het uitwerkingsplan voorziet ook wat betreft de toegelaten kantoorfuncties dus in een behoefte (namelijk meer kantoorruimte in (dynamische) woon-werkgebieden in een meer informele sfeer).

Ten slotte is er ook behoefte aan voldoende (buurt)voorzieningen in het plangebied. Het doel is namelijk om de NDSM-werf te ontwikkelen tot een hoogstedelijk en dynamisch woon-werkgebied. (Buurt)voorzieningen zijn nodig om een compact en levendig gemengd gebied te kunnen realiseren. Om die reden worden in het uitwerkingsplan ook niet-woonfuncties toegestaan zoals cafés, restaurants, en detailhandel in dagelijkse goederen.

5.5 Water

In de waterparagraaf van de toelichting bij het bestemmingsplan "NDSM-werf West" wordt aangegeven dat, om aan de grondwaternorm te voldoen, het maaiveld van onder meer Blok B9 moet worden verhoogd om parkeerkelders op de betreffende kavels mogelijk te maken. Dit geldt ook voor het plangebied van de onderhavige uitwerking. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet echter niet in een ondergrondse gebouwen. Een nadere afweging met betrekking tot (grond)watereffecten kan derhalve achterwege blijven.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het (juridisch deel van het) uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding worden de vigerende bestemmingen, inclusief eventueel toepasselijke bouw- functie- en maatvoeringsaanduidingen, weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het uitwerkingsplan. De planregels bevatten regelingen voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen voor het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Van belang is op te merken dat het uitwerkingsplan overeenkomstig artikel 3.6, lid 3, Wro deel uitmaakt van het bestemmingsplan dat aan de uitwerking ten grondslag ligt. Dit brengt mee dat voorliggend uitwerkingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan "NDSM-werf West". De in dat bestemmingsplan opgenomen bepalingen in de hoofdstukken 1, 3 en 4 zijn onverkort van toepassing op het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

De toelichting bij het uitwerkingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. De toelichting vervult wel een belangrijke functie, omdat deze de onderbouwing van het plan vormt en de planregels aan de hand van de toelichting worden uitgelegd. De toelichting bevat ook een gebiedsbeschrijving, en een beschrijving van de wijze waarop het relevante beleid is toegepast. Op basis van het relevante beleid en de gebiedsbeschrijving zijn in de toelichting vervolgens de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan geformuleerd.

De verbeelding is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouw- functie- of maatvoeringsaanduidingen zijn aangegeven. De digitale verbeelding van een bestemmingsplan (in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl) bevat geen lettercodes of symbolen. Wel kunnen bepaalde locaties binnen plangebied op de digitale kaart worden aangeklikt, om de detailinformatie van die locatie op te roepen. Zodoende kan de vigerende bestemming van die locatie worden geraadpleegd, en eventueel daarbij geldende bouw- functie- of maatvoeringsaanduidingen worden opgeroepen. De verbeelding heeft, in samenhang met de planregels, een bindend karakter.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft een omschrijving van begrippen die in de regels worden gebruikt. In aanvulling op de begrippen die worden omschreven in artikel 1 van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" wordt hier een definitie gegeven van het begrip "detailhandel in dagelijkse goederen". Verder is ook een nieuwe definitie gegeven van het begrip "geluidsluwe zijde". (Deze wordt ook wel een "stille zijde" genoemd). Dit is nodig om te voldoen aan nieuw Amsterdams beleid op het gebied van geluidsluwe zijdes (zie hiervoor paragraaf 3.3). Verder is ook een definitie opgenomen van het begrip "woning". De reden hiervoor is dat in artikellid 3.2 onder 2 sub 6 van de planregels is bepaald dat woningen een geluidsluwe zijde moeten hebben. Ten slotte is in artikellid 1.9 van de planregels een definitie van "eerste bouwlaag" opgenomen. Overeenkomstig artikel 13.2 onder c van het moederplan is in onderhavige uitwerkingsplan bepaald dat de eerste bouwlaag een minimumhoogte van 3,5 meter moet hebben. Die regel is, zoals toegelicht (zie paragraaf 4.3.2), ingegeven vanuit de wens dat de plint naar buiten toe een verhoogde uitstraling heeft. Dit wordt in de begripsbepalingen duidelijk gemaakt door in artikellid 1.9 van de planregels te bepalen dat de eerste bouwlaag de eerste volledige bouwlaag van een gebouw is die op of boven peil is gelegen,

waaronder tevens is begrepen een vide.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook met betrekking tot de wijze van meten is ervoor gekozen (ten overmoede) een artikel op te nemen met daarin een verwijzing naar artikel 2 van het bestemmingsplan "NDSM-werf West". Dit artikel is onverkort van toepassing op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. In het betreffende artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die in de overige planregels zijn opgenomen.

Artikel 3 Gemengd

Artikel 3 regelt de bestemming Gemengd. In lid 3.1 is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd. In lid 3.4 worden daaraan specifieke gebruiksregels gesteld. Zo is bepaald dat de functies die zijn genoemd in lid 3.1, onder c tot en met g, uitsluitend zijn toegestaan voor zover ze vallen onder categorie 1 of 2 van de regels van het bestemmingsplan NDSM-werf West deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen'. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de bepaling in de uitwerkingsregels dat wonen niet is toegestaan wanneer sprake is van een gemeenschappelijke muur of vloer/plafond met een functie uit milieuhindercategorie 3.1.

In artikel 3.2 zijn de bouwregels over gebouwen en bouwwerken (die geen gebouw zijn) opgenomen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor gebouwen geldt dat de maximum bouwhoogte in acht moet worden genomen zoals op de verbeelding per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

Er is vanaf gezien om voor gebouwen een bepaling op te nemen over het al dan niet ondergronds mogen realiseren van gebouwen. De verbodsbepaling op ondergrondse gebouwen zoals opgenomen in artikel 16 van het bestemmingsplan NDSM-werf West werkt rechtstreeks en behoeft geen aanvulling. In dat artikel is bepaald dat ondergrondse gebouwen zijn ter plaatse van het plangebied van voorliggende uitwerking niet zijn toegestaan.

De binnentuin van het te realiseren gebouw (dus het deel van het plangebied buiten het op de verbeelding weergegeven bouwvlak) moet worden vrijgehouden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behoudens bouwwerken die op grond van artikel 2 van Bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht vergunningsvrij zijn. Om die reden is in de planregels opgenomen dat ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter.

In afwijking van de bepaling dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alleen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak, is een regel opgenomen die bepaalt dat buiten het bouwvlak wel een gebouwde (bovengrondse) parkeervoorziening mag komen, tot een maximum hoogte van 3 meter. Deze parkeervoorziening mag functioneel worden verbonden met de bebouwing die wordt gerealiseerd in het plangebied van het eerste uitwerkingsplan. Omdat de mogelijkheid van de gebouwde parkeervoorziening voor het gehele bestemmingsvlak geldt kan een nadere regel, die dit expliciet mogelijk maakt, achterwege blijven.

Ook in afwijking van de bepaling dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alleen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak, is verder een regel opgenomen die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" wel bergingen en andere nevenruimten zijn toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Verder is bepaald dat de eerste bouwlaag een minimale bouwhoogte heeft van 3,5 meter. Dit kan ook worden bereikt door een vide, waarbij de gedeeltelijke verdiepingsvloer die het een vide maakt, lager mag zijn gelegen dan 3,5 meter. Dit wordt duidelijk gemaakt doordat in de begripsbepalingen is opgenomen wat onder eerste bouwlaag wordt verstaan. Het gaat om de eerste volledige bouwlaag van een gebouw dat op of boven peil is gelegen, waaronder tevens begrepen een vide. Het is dus niet de gedeeltelijke tussenvloer van de vide binnen de vide die de eerste bouwlaag bepaalt. De vide in zijn geheel geldt als eerste bouwlaag. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het doelvoorschrift uit het moederplan, namelijk dat de plint naar buiten toe een verhoogde uitstraling heeft.

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" moeten de gronden tot en met de eerste twee bouwlagen onbebouwd blijven, behoudens de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies. Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" moet de gevelzijde aaneengesloten worden gerealiseerd.

In verband met het voorkomen van onaanvaardbare windhinder is aan de zuidzijde van het gebouw een luifel voorzien. Deze wordt niet alleen mogelijk gemaakt, maar moet ook worden gerealiseerd. Daartoe is in de bouwregels deze luifel als verplichting opgenomen, door te stellen dat aan de zijde ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" het gebouw over de gehele lengte van de gevel moet zijn voorzien van een luifel. De hoogte ervan mag variëren tussen de 5 meter en 6 meter. De diepte ervan dient, gemeten vanuit de gevel, ten minste 3 meter te zijn en maximaal 4 meter. Hoewel deze luifel de grens van het uitwerkingsplan zal overschrijden is dit niet bezwaarlijk. Het betreft immers uitsluitend een bouwkundige maatregel.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van windhinder is uitgegaan van het aan de gemeente voorgelegde bouwplan van de projectontwikkelaar. Het uitwerkingsplan maakt (in theorie) echter ook een heel ander bouwplan mogelijk. Om in die situatie te kunnen garanderen dat geen onaanvaardbare windhinder optreedt is in artikel 3.3., eerste lid, een nadere eis opgenomen. Het dagelijks bestuur kan ingevolge dat artikellid nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. Ook kan het dagelijks bestuur nadere eisen stellen tot het treffen van maatregelen rond het gebouw, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen. Wanneer een bouwplan wordt ingediend, dat nauwelijks afwijkt van het bouwplan, dat bij het opstellen van het uitwerkingsplan is voorgelegd, ligt het stellen van nadere eisen door het dagelijks bestuur niet in de rede.

Woningen moeten verder een geluidsluwe zijde hebben (zie hiervoor paragraaf 3.3).

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen. In lid 3.3 is daartoe een tweetal bepalingen opgenomen.

In lid 3.4 zijn nadere gebruiksregels gesteld. Allereerst is bepaald dat de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met g, uitsluitend zijn toegestaan voor zover ze vallen onder de categorie 1 of 2 van de Staat van Inrichtingen zoals die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan NDSM-werf West.

Voor wat betreft de functie kantoor geldt er qua positionering een beperking, in die zin dat gebruik als kantoor uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "kantoor". De bij de kantoren behorende technische ruimtes mogen wel buiten de aanduiding worden gerealiseerd.

Verder is bepaald is dat ter plaatse van de aanduiding "centrum" in de eerste bouwlaag uitsluitend de in

lid 3.1, onder c tot en met g, genoemde functies toegestaan. Dit wordt geregeld in lid 3.4, onder c.

Bovendien geldt dat de betreffende functies ook uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en aan de zijde van het gebouw waar de aanduiding centrum is gelegd. Dit wordt geregeld in lid 3.4, onder c en d. De ruimten met daarin de betreffende functies mogen dus dieper zijn dan de begrenzing van het aanduidingsvlak "centrum", en de gehele zijde van het gebouw aan die zijde invullen, maar de ruimten dienen ruimtelijk (met de entree) naar die zijde geïntendeerd te zijn.

Zoals in paragraaf 4.2.2 aangegeven, geldt overeenkomstig de uitwerkingsregels dat maximaal 90% van het totale bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor wonen. Deze regel is opgenomen in lid 3.4, onder e.

Artikel 4 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan "NDSM-werf West", zoals opgenomen in de artikelen 15 tot en met 21 van dat plan, zijn van overeenkomstige toepassing. Dit volgt rechtstreeks uit de wet. Ten overvloede is dit voor de duidelijkheid expliciet in artikel 5, onder b, herhaald.

Artikel 5 Overgangsrecht

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "NDSM-werf West". Dit betekent dat ook de overgangsrechtelijke bepalingen die daarin zijn opgenomen onverkort van toepassing zijn op het plangebied van dit uitwerkingsplan. Ten overvloede is dit ook nog expliciet in artikel 5 van dit uitwerkingsplan vastgesteld.

Artikel 6 Slotregel

De slotregel geeft ten slotte de officiële benaming van dit uitwerkingsplan weer en de datum waarop het college van burgemeester en wethouders het plan heeft vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad afzien van het opstellen van een exploitatieplan. In het kader van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" (het moederplan) is afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De reden hiervoor was dat gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd (namelijk via het erfpachtstelsel).

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding derden haar gronden in gebruik mogen nemen. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van de gronden.

Op de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, op onder andere de gronden waarop voorliggend uitwerkingsplan betrekking heeft, is in de toelichting van het bestemmingsplan "NDSM-werf West" ingegaan. Er heeft geen wijziging van omstandigheden plaatsgevonden, op basis waarvan de daarin opgenomen toelichting herziening behoeft. Op deze plaats kan daarom worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting bij het bestemmingsplan "NDSM-werf West".

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

Op grond van artikel 1.1.1, lid 3 Bro geldt dat het bepaalde in Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is op een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b. Dit brengt mee dat ook uitwerkingsplannen vallen onder de overlegverplichting uit art. 3.1.1 Bro. Het overleg moet zodanig worden ingevuld dat de overlegpartners kunnen beoordelen of het plan in overeenstemming is met hun belangen. De intensiteit van het overleg is afhankelijk van de aard en de omvang van de uitwerking. Het Rijk of de provincie kunnen bovendien vooraf aangeven of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de betrokken diensten van Rijk of provincie.

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn Rijkswaterstaat West Nederland Noord, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht gevraagd eventuele reacties op het uitwerkingsplan toe te zenden. De benaderde instanties hebben geen reacties ingestuurd.

8.2 Participatie

Gelet op alle participatie en inspraakmogelijkheden die op grond van de wet gelden voor het opstellen van bestemmingsplannen is in het kader van dit uitwerkingsplan afgezien van verdere participatie.

