

Voordracht voor de College vergadering van 26 november 2019

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B4

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit

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

a. dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerp wijzigingsplan één zienswijze is ontvangen.

b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a te beantwoorden overeenkomstig is gesteld in hoofdstuk 3.3 van de toelichting.

3. Het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2^e wijziging, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1809BPGST-VGo1 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond aangeduid als Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 29 januari 2019.

4. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging gewijzigd vast. Het wijzigingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van kavel B10 op het NDSM terrein. Voor deze locatie is een bouwplan in voorbereiding. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het bestemmingsplan NDSM- werf West, vastgesteld op 10 maart 2014, voorziet in de transformatie van de voormalige werf naar een gemengd woon-werkgebied. Het bestemmingsplan maakt woningen, werkfuncties en voorzieningen mogelijk.

Het bestemmingsplan geeft flexibele bouw mogelijkheden en maakt bebouwing tot 30 meter hoog rechtstreeks mogelijk. Er mogen op verschillende plaatsen ook hoogbouwaccenten tot 60 meter - en op één locatie tot 120 meter - worden toegevoegd. Deze zijn juridisch planologisch niet rechtstreeks mogelijk maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Al dan niet op basis van een concreet bouwplan vindt een maatwerkbeoordeling plaats waarbij wordt getoetst aan de criteria voor hoogbouwaccenten zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in (onder andere) artikel 5.5.

van de bestemming 'Gemengd -2' van het bestemmingsplan NDSM -werf West en zien toe op de stedenbouwkundige inpassing van het hoogbouwaccent, de effecten voor de omgeving (waaronder landschap en UNESCO) en de geluidbelasting van de bebouwing. Uit de voor nu voorliggend wijzigingsplan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met het beoogde bouwplan voldaan wordt aan de criteria die zijn opgenomen in het bestemmingsplan om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Dit wijzigingsplan vormt samen met het bestemmingsplan NDSM-werf West te zijner tijd de juridische basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan NDSM -werf West; Op 10 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan NDSM- werf West vastgesteld. Voor kavel B10 geldt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5 (binnen Gemengd 2), welke het bevoegd gezag de mogelijkheid geeft het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een hoogteaccent;
- Vrijgave ontwerp wijzigingsplan voor terinzagelegging door wethouder Van Doorninck.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.6, jo artikel 3.9a, eerste lid. Het college van Burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan vast.

Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1. Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerp wijzigingsplan één zienswijze is ontvangen

Voor de locatie B10 op de NDSM-werf West is een bouwplan in voorbereiding dat onder andere voorziet in een hoogbouwaccent van 60 meter. Voor bebouwing boven de 30 meter kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 19 juli 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter visielegging is een zienswijze ingediend. Reclamant (Advocatenkantoor Hemwood, namens Nautisch Kwartier B.V.) is ontwikkelaar van de kavel en verzoekt om een minimale wijziging van de plangrens van het wijzigingsplan aan zuid- en oostzijde om iets meer ontwerp vrijheid te hebben bij de verdere detaillering van het bouwplan.

Ad 1b – Kennisnemen van het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord

Ad 2 - De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig is gesteld in hoofdstuk 3.3 van de toelichting

Aan het verzoek in de zienswijze kan voor wat betreft de oostzijde tegemoet worden gekomen. Voor het aanpassen van de plangrens aan de zuidzijde is gelet op de huidige stand van zaken van het bouwplan geen aanleiding. De wijziging levert geen negatieve ruimtelijke implicaties op en heeft ook geen consequenties voor de onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit plan.

Ad 3 – Het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1809BPGST-VGo1 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond aangeduid als Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 29 januari 2019

Voorgesteld wordt om het voorliggende wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging ziet op een ondergeschikte aanpassing van de plangrens zoals in beslispunten 1a en 2 is toegelicht.

Begrenzing plangebied

Het projectgebied NDSM-werf West ligt in Amsterdam Noord aan het IJ, tussen het transformatiegebied Buisklosterham en het bedrijventerrein Cornelis Douwes.

Kavel B10 ligt aan de noordwestzijde van het NDSM terrein aan de jachthaven, de Werfstraat en de Mt Lincolnweg. Het plangebied van het wijzigingsplan omvat uitsluitend het gedeelte van het bouwplan waar de bebouwing boven de 30 meter hoogte is geprojecteerd. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Programma

Het programma voor kavel B10 bestaat uit (in bvo's):

- 22.882 m2 wonen;
- 2.138 m2 commerciële ruimte (waaronder horeca aan de zuidzijde bij de boardwalk);
- 2.165 m2 kantoorruimte;
- 3.983 m2 parkeren (gedeeltelijk ondergronds), en
- 1.084 m2 fietsparkeren tbv van de woningen en de commerciële functies (gedeeltelijk ondergronds).

Het bovengronds gerealiseerde volume is circa 29.408 m2.

Het hoogbouwaccent waar voorliggend wijzigingsplan op ziet, bestaat uit woningen. Met het wijzigingsplan wordt geen nieuw programma mogelijk gemaakt, maar alleen de maximale bouwhoogte van het hoogbouwaccent (60 meter) vastgelegd.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

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

- Hogere waarden

Als gevolg van het Cornelis Douwesterrein en Westpoort dienen hogere waarden te worden verleend. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden is tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Voor de toelichting op het ontwerpbesluit Hogere Waarden wordt verwezen naar de collegevoordracht "besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor ontwerp wijzigingsplan NDSM -werf West, 2e wijziging".

- Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Voorliggend wijzigingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de bouw van een hoogbouwaccent van 60 meter op kavel B10 op de voormalige NDSM werf.

In het kader van de voorbereiding van het wijzigingsplan is conform de voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan NDSM- werf west een akoestisch onderzoek en een aanvullende Hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bij het opstellen van het wijzigingsplan betrokken. Uit onderzoeken blijkt dat met het beoogde bouwplan voldaan wordt aan de criteria die zijn opgenomen in het bestemmingsplan om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. De inpassing van het hoogbouwaccent is aanvaardbaar. De effecten van het hoogbouwaccent op het aspect windhinder worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor B10 en de inrichting van de openbare ruimte. De supervisor voor NDSM heeft inmiddels met het bouwplan voor kavel B10 ingestemd.

De geluidaspecten zijn op 9 mei 2019 in de TAVGA besproken. TAVGA adviseert positief over het vaststellen van een hogere waarden vanwege industrielawaai. De door TAVGA gevraagde nadere informatie over rekenhoogten is in het definitieve akoestisch onderzoek verwerkt. Gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan is een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Hogere waarden zijn nodig vanwege het industrielawaai.

De hoogbouwcommissie heeft in het kader van het bestemmingsplan NDSM -werf west (2014) reeds positief geadviseerd over het mogelijk maken van hoogbouwaccenten op de NDSM -werf west. Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan heeft de commissie daarbij aangegeven graag uitwerkingen van hoogbouwaccenten per geval terug te willen zien. Deze werkwijze is ook voor de eerder gerealiseerde hoogbouwaccenten op NDSM- werf west gevolgd en heeft geleid tot positieve adviezen. De hoogbouwcommissie heeft een positief advies gegeven voor kavel B10 in relatie tot de landschappelijke effecten en zichtbaarheid vanuit UNESCO gebied.

- Planschade

Voor vergoedbare planschade is geen aanleiding nu de wijzigingsbevoegdheid voor hoogbouwaccenten reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan NDSM- werf west (2014) en daarmee een hoogbouwaccent voorzienbaar was. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat het hoogbouwaccent geen negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat buiten het plangebied NDSM- werf west.

- Kostenverhaal

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 reeds 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).

- Stikstofdepositie

Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het aanpassen van de bouwhoogte. Met het wijzigingsplan wordt geen nieuw programma mogelijk gemaakt.

- Parkeren en duurzaamheid

Bij de uitwerking van het bouwplan worden de actuele parkeernormen gehanteerd. Het bewonersparkeren wordt onder de kavel (B10) gerealiseerd. Het bezoekersparkeren en het parkeren ten behoeve van de voorzieningen vindt plaats in het te bouwen centrale parkeergebouw (kavel B3). Voor wat betreft duurzaamheid geldt dat – met toepassing van de Crisis- en herstelwet - een EPC van 0,2 wordt gehanteerd. Er komen zonnepanelen op de hogere daken. De lager daken worden groen. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt gezocht naar aan mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen.

- Advies Stadsdeel Noord

Het Stadsdeel adviseert positief over het wijzigingsplan.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in besluitenlijst.

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgt na het collegebesluit door middel van publicatie van een kennisgeving in de gebruikelijke media.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-098043	1. NDSM-werf West, 2e wijzigingsplan_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2019-098039	2. Zienswijze nautisch kwartier kavel B10 NDSM werf west 2e wijziging.pdf (pdf)
AD2019-098044	3. Concept DB voordracht 22102019.docx (msw12)
AD2019-098047	Advies (pdf)
AD2019-094854	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2019-098040	TERINZAGE 1. NDSM-werf West, 2e wijziging_Regels.pdf (pdf)
AD2019-098042	TERINZAGE 2. NDSM-werf West, 2e wijziging_Toelichting.pdf (pdf)
AD2019-098041	TERINZAGE 3. NDSM-werf West, 2e wijziging_Bijlagen toelichting.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Steven de Boer, 06 5125 0144, s.de.boer@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten

Voordracht voor de College vergadering van 26 november 2019

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B3

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen hogere waarden industrielawaai wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit

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

a. Dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerpbesluit hogere waarden geen zienswijzen zijn ontvangen.

2. Hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder voor het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2^e wijziging vast te stellen tot 55dB*A) voor de in het bijgevoegde besluit aangegeven gevels.

Kernboodschap

Het college van B&W besluit hogere waarden vast te stellen ten behoeve van het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging. Het vaststellen van hogere waarden vanwege industrielawaai is noodzakelijk nu uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor nieuwe woningen die met het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp besluit hogere waarden ingediend.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het bestemmingsplan NDSM- werf West, vastgesteld op 12 maart 2014, voorziet in de transformatie van de voormalige werf naar een gemengd woon-werkgebied. Het bestemmingsplan maakt woningen, werkfuncties en voorzieningen mogelijk.

Het bestemmingsplan geeft flexibele bouw mogelijkheden en maakt bebouwing tot 30 meter hoog rechtstreeks mogelijk. Er mogen op verschillende plaatsen ook hoogbouwaccenten tot 60 meter - en op één locatie tot 120 meter - worden toegevoegd. Deze zijn juridisch planologisch niet rechtstreeks mogelijk maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Al dan niet op basis van een concreet bouwplan vindt een maatwerkbeoordeling plaats waarbij wordt getoetst aan de criteria voor hoogbouwaccenten zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De voorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen zijn opgenomen in (onder andere) artikel 5.5. van de bestemming 'Gemengd -2' van het bestemmingsplan NDSM- werf West en zien toe op de stedenbouwkundige inpassing van het hoogbouwaccent, de effecten voor de omgeving en de geluidbelasting van de bebouwing.

Advies TAVGA

Het akoestisch onderzoek is op 9 mei 2019 voor advies voorgelegd aan het TAVGA. Het TAVGA adviseert positief. De door TAVGA gevraagde nadere informatie over rekenhoogten is in het definitieve akoestisch onderzoek verwerkt. Het ontwerpbesluit hogere waarden is in overeenstemming met het Amsterdamse geluidbeleid. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

Eerdere besluitvorming

- Op 10 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan NDSM -werf West vastgesteld. Voor kavel B10 geldt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.5 (binnen Gemengd 2), welke het bevoegd gezag de mogelijkheid geeft het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een hoogteaccent. In het kader van dit bestemmingsplan zijn destijds door het college ook hogere grenswaarden voor industrie- en wegverkeerslawaai vastgesteld voor de bebouwing tot en met 30 meter hoog.
- Vrijgave ter inzageleggen van het ontwerpbesluit hogere waarden door wethouder Van Doorninck.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet geluidhinder (Wgh), artikel 110a. Het college van Burgemeester en wethouders stellen hogere waarden vast.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerpbesluit hogere waarden geen zienswijzen zijn ontvangen

Het ontwerpbesluit hogere waarden industrielawaai heeft met ingang van 19 juli 2019 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter visielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ad 2 – Hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder voor het wijzigingsplan NDSM-werf West, 2^e wijziging vast te stellen tot 55dB voor de in het ontwerpbesluit aangegeven gevels

Met het ontwerpwijzigingsplan NDSM -werf West, 2e wijziging (welke separaat, maar wel gelijktijdig, in procedure is gebracht) wordt de ontwikkeling van een hoogbouwaccent voor wonen mogelijk gemaakt op kavel B10 op de NDSM -werf west. De woonfunctie ligt binnen de zones van de industrieterreinen Westpoort, en Cornelis Douwesterrein. Uit de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij een deel van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van industrielawaai van 50 dB(A) wordt overschreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dienen voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden te worden vastgesteld.

Om hogere waarden te kunnen vaststellen moet eerst worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen die ervoor zorgen dat er wel wordt voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. De analyse laat zien dat bronmaatregelen (geluidsanering bij de bedrijven) reeds zijn toegepast. Gezien de ruime afstand tussen de bronnen en ontvanger zijn overdrachtsmaatregelen niet voldoende doelmatig.

Daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden worden dove gevels verplicht gesteld, alsmede een geluidluwe gevel. Daarmee wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente. Het TAVGA heeft op 9 mei 2019 positief geadviseerd op het vaststellen van de hogere waarden. Aan de eis voor een stille zijde kan met het vaststellen van de hogere waarden, bij de uitwerking van het bouwplan, worden voldaan.

Cornelis Douwesterrein

Op de noordwest-, noordoost- en zuidwestgevel wordt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde overschreden door het gezoneerde industrieterrein Cornelis Douwesterrein, waardoor deze gevels uitgevoerd moet worden als een dove gevels. Voorgesteld wordt om voor deze gevels (vanaf een bouwhoogte van 30 meter) hogere grenswaarde van 55 dB(A) vast te stellen.

Westpoort

Op de noord-, west- en zuidwestgevel zijn overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vanwege het gezoneerde industrieterrein Westpoort berekend maar de maximaal te ontheffen grenswaarde wordt niet overschreden op deze gevels. Voorgesteld wordt om voor deze gevels hogere grenswaarde van 55 dB(A) vast te stellen.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in besluitenlijst.

Bekendmaking volgt na het collegebesluit door middel van publicatie van een kennisgeving in de gebruikelijke media.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-098078	Advies (pdf)
AD2019-098068	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.pdf (pdf)
AD2019-094994	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2019-098069	TERINZAGE Akoestisch onderzoek.pdf (pdf)

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Steven de Boer, 06 5125 0144, s.de.boer@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
