



Nota van wijzigingen
Ten behoeve van vaststelling

Bestemmingsplan 'Buiksloterham 6^e herziening'

Colofon	
Opdrachtgever	Grond en ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte en duurzaamheid
Datum	16 februari 2022

Inhoud

Algemeen	3
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze	4
Regels	4
Verbeelding	4
Ambtshalve wijzigingen	6
Verbeelding	6

Algemeen

Deze herziening heeft betrekking op een deelgebied van Buiksloterham en heeft tot doel het zuidelijk deel van de westelijke verkeersontsluitingsweg (hierna: westelijke ontsluiting), die reeds in het bestemmingsplan 'Buiksloterham' uit 2009 mogelijk is gemaakt, circa 38 meter in oostelijke richting te verschuiven. Dit is noodzakelijk, omdat op 27 november 2019 voor eenzelfde verschuiving van het noordelijk deel vanwege het nieuwe profiel van de Klaprozenweg en actuele verkeerstechnische eisen het bestemmingsplan Buiksloterham 5e herziening is vastgesteld en beide tracés op elkaar moeten aansluiten. De verplaatsing is een verkeerstechnische verbetering, omdat er een betere aansluiting op de Klaprozenweg ontstaat. De westelijke ontsluiting ontlast de Ridderspoorweg, waardoor Buiksloterham en Overhoeks beter ontsloten worden.



Het oorspronkelijke wegtracé (links) van de westelijke ontsluiting verschuift 38 meter in oostelijke richting (rechts)

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buiksloterham 6e herziening' met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 5 mei 2021 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, heeft met ingang van 6 mei 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het stadsloket centrum en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Buiksloterham 6e herziening'.

De zienswijze leidt tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. De wijzigingen (behalve wijzigingen in de toelichting) worden in deze nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Buiksloterham 6e herziening' opgenomen. Deze nota maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is dat niet. Wijzigingen in de toelichting leiden daarom niet tot een gewijzigde vaststelling in juridische zin.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- a) Op de verbeelding ter plaatse van het bestemmingsvlak Gemengd linksboven wordt de aanduiding floor space index (fsi) aangepast.

'Maatvoering
maximum floor space index: 3'

wordt gewijzigd als volgt:

'Maatvoering
maximum floor space index: 2,74'

Motivering:

Bij herberekening naar aanleiding van het ontwerp is ambtshalve gebleken dat voor de afgesplitste kavel bij kavel 18 teveel bouwprogramma van 1.503m² bvo is toegekend. Het uitgangspunt is van voorliggende partiele herziening is dat het vigerend bestemmingsplan door de verlegging van het wegtrace beleidsneutraal wordt aangepast. Om die reden wordt de floor space index (f.s.i.) voor deze nieuw afgesplitste kavel verlaagd van 3 naar 2,74. Daarmee blijft het programma voor kavel 18 ten opzichte van het oude bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009 gelijk.

- b) Op de verbeelding ter plaatse van het bestemmingsvlak Gemengd linksonder wordt de aanduiding floor space index (fsi) aangepast.

'Maatvoering
maximum floor space index: 0'

wordt gewijzigd als volgt:

'Maatvoering
maximum floor space index: 0,49'

Motivering

Bij herberekeningen is gebleken dat een programma van 2.370m² bvo te weinig was opgenomen ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsvlak van kavel 39 op grond van het bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009. Dit verschil aan programma ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009 is herverdeeld door op het afgesplitste bestemmingsvlak links onderin de fsi te verhogen van 0 naar 0,49. Op die manier blijft

het programma voor kavel 39 ten opzichte van het oude bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009 gelijk. Gekozen is hierbij om de fsi op het bestemmingsvlak van kavel 39 ongewijzigd te laten op 3,8.

- c) Aan de verbeelding wordt ter plaatse van de bestemmingsvlakken 'Gemengd', de maatvoeringsaanduiding voor het maximum percentage woningbouw gewijzigd.

'Maatvoering
maximum [vrije tekst]: 70'

wordt gewijzigd als volgt:

'Maatvoering
maximum percentage woningbouw (%): 70'

Motivering:

De maatvoeringsaanduiding voor het maximum percentage woningbouw is voor de bestemmingsvlakken 'Gemengd' in het ontwerpbestemmingsplan niet (goed) opgenomen op de verbeelding. Nu staat er 'Maatvoering maximum [vrije tekst]'. Hierdoor is er geen koppeling tussen verbeelding en regels. Dit betreft een omissie. De maatvoering aanduiding voor het maximum percentage woningbouw is nu op de verbeelding opgenomen conform de regels. Daarmee is de vereiste koppeling tussen regels en verbeelding hersteld.

- d) Aan de verbeelding wordt toegevoegd de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' toegevoegd

Motivering:

In het IJ ter hoogte van de kop van de zuidelijke oever van het Johan van Hasselkanaal is sinds 2012 een walradar van Rijkswaterstaat operationeel. Deze walradar is voor een vlotte en veilige vaart van het scheepvaartverkeer. Met het aanbrengen van de zone 'vrijwaringszone – radar' op de verbeelding wordt tegemoetgekomen aan de wens van Rijkswaterstaat om te waarborgen dat zij betrokken worden bij de invulling van bouwprojecten gelegen in de zone. Tijdens een overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat objecten die gelegen zijn ten westen van de Westelijke ontsluitingsweg een verstorend effect kan hebben op de werking van de radar, ook al is het richtgebied van de radar gericht op het IJ richting het centraal station en aan de noordzijde gericht in de richting van Zijkanaal I. Het verstorend effect op de Walradar vloeit voort uit de zogenaamde zijlus (side lobe) effecten. Deze verstoring kan bestaan uit reflectie van de radar op objecten die zijn gelegen binnen voornoemde afstand op de radar.

Bouwwerken in dit gebied kunnen negatieve impact hebben op het walradarsysteem. Om deze verstoringen te voorkomen is een aanduiding 'vrijwaringszone-radar' op de verbeelding opgenomen. In deze zone is voorgeschreven dat voor bouwwerken

waarvoor een omgevingsvergunning van bouwen is vereist een positief advies van Rijkswaterstaat moet worden overgelegd. Rijkswaterstaat beoordeelt vervolgens of het bouwontwerp aantoonbaar negatieve gevolgen heeft voor de werking van de walradar.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Regels

- a) Artikel 4 Gemengd, lid b. luidende:

‘ Ter plaatse waar op de verbeelding de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' 100 meter is opgenomen is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw verplicht een positief advies van Rijkswaterstaat over het bouwontwerp te overleggen. Een positief advies wordt slechts onthouden indien het bouwontwerp negatieve gevolgen voor de werking van de walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasselkanaal heeft. ’

wordt geschrapt.

Motivering:

In het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan was voor het hoogteaccent van maximaal 100 meter op het bestemmingsvlak rechtsonderin een adviesverplichting opgenomen bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Een toren op deze locatie kon een mogelijk effecten op de werking van deze walradar hebben. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is met Rijkswaterstaat overleg gevoerd over de walradar. Daarbij heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat het voornemen is om de reikwijdte van de walradar aan te passen door de sector blanking van de walradar te vergroten. De sector blanking is het gebied dat door de radar niet wordt waargenomen. De reikwijdte van de walradar bij de kop van het Johan van Hasselkanaal komt in de zuidoostelijke richting te liggen over het IJ evenwijdig aan de kade van de Grasweg richting het Centraal Station. Aan de noordzijde richting het Zijkanaal I tot aan de Theo Fransmanbrug aan de Papaverweg tussen Buiksloterham en het NDSM-terrein. De walradar kijkt dan niet meer in het Johan van Hasselkanaal. Daardoor is geen noodzaak meer om een adviesverplichting voor de toren voor te schrijven.

Tijdens overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat bebouwing ten westen van de westelijke ontsluitingsweg een verstorend effect kan hebben op de werking van de radar, ook al zijn deze gebouwen gelegen buiten het richtgebied van de walradar. Dit heeft te maken met de zgn. zijlus (sidelobe) effecten. Deze verstoring kan bestaan uit reflectie van de radar op objecten die zijn gelegen binnen voornoemde afstand op de radar.

Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan een 'vrijwaringszone walradar' op de verbeelding opgenomen. Voor bouwwerken in deze zone wordt daarom een adviesverplichting van Rijkswaterstaat voorgeschreven. Deze toevoeging op de verbeelding en de regels is in deze nota beschreven (zie onder de kop 'ambtshalve wijzigingen verbeelding' voor het toevoegen van de vrijwaringszone op de verbeelding, en onder de kop 'ambtshalve wijzigingen regels' voor de aanpassingen aan de regels).

De noodzaak voor een adviesverplichting in de regel voor het gebied met een maximum bouwhoogte van 100 meter op kavel 39, gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal vervalt. Artikel 4 lid b. van de regels van het ontwerp bestemmingsplan kan daarom worden geschrapt.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- a) Aan artikel 12 Algemene aanduidingsregels wordt toegevoegd lid a: '
 - a. Na artikel 14 van de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd:
 - 'Artikel 14a Algemene aanduidingsregels,
 - 14a.1 vrijwaringszone – radar
 - 14.1.1. Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasseltkanaal.
 - 14.1.2 Bouwregels
Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-radar' is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplicht een positief advies van Rijkswaterstaat over het bouwontwerp te overleggen. Een positief advies wordt slechts onthouden indien het bouwontwerp aantoonbaar negatieve gevolgen voor de werking van de walradar ten behoeve van het scheepvaartverkeer nabij de kop van het Johan van Hasseltkanaal heeft.

14.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' wordt gewijzigd of verwijderd, indien nieuwe onderzoeksresultaten, nieuwe technische inzichten, of nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.'

en

'Aan de verbeelding wordt toegevoegd de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

Motivering:

In het IJ ter hoogte van de kop van de zuidelijke oever van het Johan van Hasselkanaal is sinds 2012 een walradar van Rijkswaterstaat operationeel. Deze walradar is voor een vlotte en veilige vaart van het scheepvaartverkeer.

Met het aanbrengen van deze zone wordt tegemoetgekomen aan de wens van Rijkswaterstaat om te waarborgen dat zij betrokken worden bij de invulling van bouwprojecten in de nabijheid van de walradar. Uit nader overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat nabij gelegen objecten een verstoring effect kunnen hebben op de werking van de walradar, ook al liggen deze objecten buiten het richtgebied van de walradar. Dit heeft te maken met de zogenaamde zijlus (side lobe) effecten. Deze verstoring kan bestaan uit reflectie van de radar op deze nabijgelegen objecten.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat een dergelijke adviesverlichting, ondanks het vergroten van de sector blanking, voornamelijk wel nodig is op de kavels ten westen van de westelijke ontsluitingsweg. Momenteel wordt onderzocht wat de precieze effecten van bebouwing in de nabijheid op de walradar kan zijn. In afwachting van de uitkomsten van het onderzoek wordt in voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een vrijwaringszone voor de walradar opgenomen voor het gebied in plangebied ten westen van de westelijke ontsluitingsweg.

Bouwwerken in dit gebied kunnen negatieve impact hebben op het walradarsysteem. Om deze verstoringen te voorkomen is een aanduiding 'vrijwaringszone-radar' op de verbeelding opgenomen en is in de bijbehorende regel opgenomen dat voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning van bouwen is vereist een positief advies van Rijkswaterstaat moet worden overgelegd. Rijkswaterstaat beoordeelt vervolgens of het bouwontwerp aantoonbaar negatieve gevolgen heeft voor de werking van de walradar.

Voorgesteld wordt om in de regels tevens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voorzover de resultaten uit het onderzoek aanleiding is om de vrijwaringszone-radar op de verbeelding aan te passen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het plan de nodige flexibiliteit: het college van burgemeester en wethouders is op grond hiervan bevoegd

om de zone op de verbeelding aan te passen (te vergroten, verkleinen of te verwijderen) mocht daartoe aanleiding bestaan naar aanleiding van het onderzoek, danwel vanwege nieuwe technische inzichten of dat nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

b) Aan de regels worden de volgende bepalingen inzake de grondwaterneutrale kelders toegevoegd.

- Aan artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd, onder aanpassing van vernummering van de artikelliden:

‘1.6 Beleidsregels “Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam” _

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.14 Geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.15 Grondwaterneutraal bouwen _

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.16 Kelder _

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.17 (Paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 7 oktober 2021."

- aan artikel 2 Wijze van meten wordt toegevoegd:

'Aan artikel 2 Wijze van meten van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd:

'2.6 De bouwdiepte van een bouwwerk _

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.7 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk _

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.'

- aan artikel 4 Gemengd worden de volgende leden toegevoegd: '

- b. Aan artikel 4.2 van de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd:

'x. Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. het is verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten;
 - b. uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.'

- c. Aan artikel 4.4 van de regels van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd: '

- h. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 4.2 onder x, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutrale kelders.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregels voor grondwaterneutrale kelders of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutrale kelders;
 - j. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub h. tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
 - k. Indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening. '

Motivering:

Op meerdere plekken in Amsterdam leidt het aanleggen van kelders tot problemen met het grondwaterpeil. Amsterdam heeft daarom regels opgesteld voor het aanleggen van een kelder. De raad heeft het paraplu bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders op 7 oktober 2021 vastgesteld en is in januari 2021 onherroepelijk in werking getreden.

De bepalingen uit het paraplu bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders worden overgenomen in voorliggende herziening. De regeling komt er kort samengevat op neer in de bouwregels een verbodsbepaling opgenomen om onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Hierbij is van belang om onderscheid te maken in 2 categorieën: Categorie 1 betreft bouwplannen voor kelders tot en met 300 m² en maximaal 4 meter bouwdiepte en categorie 2 betreft kelders die groter zijn dan 300 m² of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het college op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan

grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam',

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.