Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Vastgesteld op 30 oktober 2013

Inhoudsopgave

Toelichting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bevoegdheden	5
Hoofdstuk 2	**Beschrijving plangebied**	**7**
2.1	Beschrijving zelfbouwkavels	7
2.2	Vigerend juridisch-planologisch kader	8
Hoofdstuk 3	**Doel van de herziening**	**11**
3.1	Verhoging percentage woningbouw	11
3.2	Beperking percentage niet-woonfuncties	11
3.3	Verlaging minimum parkeernorm	11
3.4	Aanwijzing parkeerplaatsen	12
3.5	Maatwerk bouwregels	12
3.6	Ontheffing vereiste stille zijde	13
3.7	Redactionele aanpassingen	14
Hoofdstuk 4	**Gevolgen van de herziening**	**15**
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**17**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Bijlagen		**19**
Bijlage 1	Werkplankaart Buiksloterham incl. herzieningen	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Buiksloterham uit 2009 heeft het doel om de transformatie van het bedrijventerrein Buiksloterham naar een gemengd woon-werkgebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. Vanwege de huidige crisis in de bouwsector worden echter slechts weinig bouwplannen gerealiseerd. Er is een overaanbod van kantoorruimte in de hele regio en traditionele ontwikkelaars krijgen grote bouwprojecten met moeite gefinancierd. In de zogenaamde projectenschouw van de gemeente Amsterdam is de projectmatige uitvoering van het bestemmingsplan Buiksloterham gedeeltelijk stop gezet.

In deze gewijzigde marktomstandigheden zoekt de gemeente naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden, zoals de zelfbouw van woningen. Zelfbouw is een manier om kleinschalig en klantgericht te bouwen, waardoor bovendien verrassende wijken kunnen ontstaan. Het Steigereiland op IJburg is een aansprekend voorbeeld van zelfbouw. Om zelfbouw te stimuleren, zijn in het najaar van 2011 en in juli 2012 meerdere kavels op een zelfbouwmarkt aangeboden aan particulieren, waarvan een aantal in Buiksloterham zijn gelegen. Deze ontwikkeling past goed in de transformatieopgave van Buiksloterham.

Hoewel het bestemmingsplan Buiksloterham voorziet in de beoogde transformatie van het gebied, zijn de woningbouwmogelijkheden per kavel gelimiteerd, waardoor het realiseren van de voorgenomen zelfbouw in de gewenste verhouding tussen wonen en werken juridisch-planologisch nu niet mogelijk is. Verder zijn enkele nadere aanpassingen noodzakelijk om de goede ruimtelijke verhouding tussen de zelfbouwkavels te borgen. Gelet hierop dient het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte punten aangepast te worden. Deze partiële herziening dient daartoe met betrekking tot een groot deel van kavel 3, het terrein van het voormalige betonbedrijf Verwo. Al eerder (eind 2012) is het bestemmingsplan Buiksloterham aangepast voor kavels 20, 21 en 5a (Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham).

1.2 Bevoegdheden

De gemeenteraad heeft bij besluit van 26 januari 1994, no. 34, de Verordening op de Stadsdelen vastgesteld. Bij deze verordening is onder meer de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen aan de stadsdelen overgedragen.

Het projectgebied Buiksloterham werd per 1 januari 2004 (bij raadsbesluit van 29 oktober 2003, gemeenteblad nr. 493) aangewezen als zogenaamd "coalitiegebied". In de coalitie Noordwaarts werken de centrale stad en stadsdeel Noord samen aan de herontwikkeling van de aangewezen gebieden. Het nemen van enkele besluiten, waaronder het vaststellen van bestemmingsplannen, werd door dit besluit weer bevoegdheid van de centrale stad. Op 21 december 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met enkele wijzigingen in het coalitiemodel Noordwaarts (raadsbesluit nr. 232.690.3A.07). Hiermee zijn per 1 januari 2008 alle publiekrechtelijke bevoegdheden teruggelegd bij het stadsdeel. Hoewel het bestemmingsplan Buiksloterham in overeenstemming met de overgangsregeling werd vastgesteld door de gemeenteraad, wordt deze herziening conform de huidige regeling opgesteld onder verantwoordelijkheid van de deelraad van stadsdeel Noord.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

Het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham ligt aan de Noordelijke IJ-oevers. Deze partiële herziening heeft alleen betrekking op kavel 3a, 3b en 3c van het bestemmingsplan Buiksloterham. Deze kavels zijn gelegen op het voormalige Verwo-terrein. Hieronder wordt de ligging van het projectgebied Buiksloterham en de exacte situering van de zelfbouwkavels 3a t/m c weergegeven.

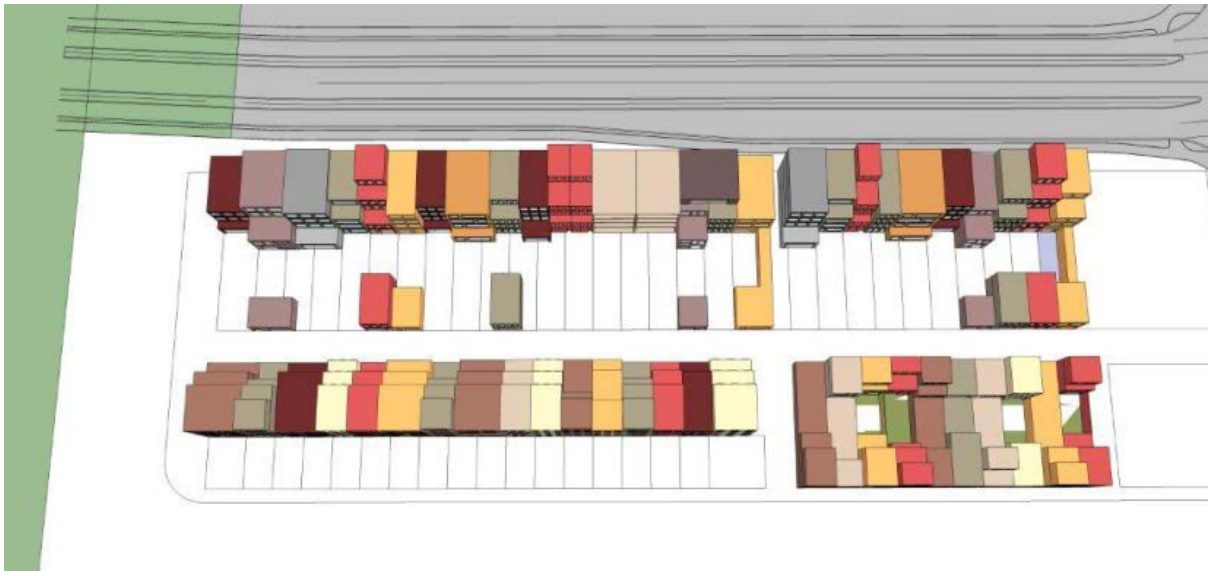
Situering Buiksloterham in Amsterdam

Begrenzing toepassingsgebied 3e herziening

2.1 Beschrijving zelfbouwkavels

Kavel 3 is het voormalige terrein van de inmiddels vertrokken betonmortelcentrale Verwo. Dit grote perceel wordt niet in een keer (projectmatig) ontwikkeld, maar deelsgewijs door zelfbouwers. Alle 10 kavels van deelkavel 3a (oostkant aan de Papaverweg) zijn inmiddels door zelfbouwers in optie genomen. Naar verwachting start hiervan de bouw in 2014. Tijdens de zelfbouwmarkt van 8 juni 2013 worden 20 kavels van deelkavel 3b (westkant aan de Papaverweg) en 3c (aan de Klaprozenweg) aangeboden.

Hieronder wordt een beeld gegeven van de mogelijke uitwerking van de kavels.



Voorbeelduitwerking vanuit de lucht gezien

Voorbeelduitwerking vanuit de zuidwestelijke kant gezien

2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan Buiksloterham dat op 16 december 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is in werking sinds 2 juni 2010. De gronden van de zelfbouwkavels zijn bestemd voor Gemengde doeleinden, waaronder voor de functies wonen, bedrijven, kantoren en verschillende voorzieningen, zoals horeca, onderwijs en detailhandel.

Het bestemmingsplan is inmiddels twee keer herzien. De Eerste partiële herziening (vastgesteld op 29 november 2012) faciliteerde zelfbouw op andere kavels in het projectgebied. De Tweede partiële

herziening (vastgesteld op 29 mei 2013) was noodzakelijk vanwege de reconstructie van de Klaprozenweg aan de noordkant van het projectgebied. Vanwege de hoge geluidbelasting van die weg kan woningbouw op enkele locaties slechts met toepassing van dove gevels plaatsvinden.

Partiële herziening
Dit bestemmingsplan is een partiële herziening hetgeen inhoudt dat slechts enkele regels van het bestemmingsplan Buiksloterham worden herzien. De overige regels van dat bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing. De kaart van de partiële herziening is een aanvulling dan wel wijziging op de vastgestelde plankaart van het bestemmingsplan Buiksloterham. In de bijlage van de toelichting is een "werkplankaart" Buiksloterham opgenomen. In dit werkexemplaar zijn de wijzigingen en aanvullingen van deze en eerdere herzieningen op de oorspronkelijke kaart in één kaart verwerkt.

Deze herziening heeft voornamelijk betrekking op de zelfbouwkavels zoals op de herzieningskaart aangegeven. Enkele regels, waarmee fouten uit het Bestemmingsplan Buiksloterham en de Eerste partiële herziening worden hersteld (zie paragraaf 3.7), hebben betrekking op het projectgebied Buiksloterham.

Hoofdstuk 3 Doel van de herziening

3.1 Verhoging percentage woningbouw

In het bestemmingsplan Buiksloterham is een maximum gesteld aan het percentage van het brutovloeroppervlak per perceel dat voor wonen gebruikt mag worden (zie artikel 4.5, onder f van het bestemmingsplan). Dit percentage, zoals op de plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven, bedraagt voor kavel 3 maximaal 60%. Doel van deze regeling was om functiemenging ook op pand- dan wel op kavelniveau te laten ontstaan. Hierbij zou een (al dan niet overwegend) deel van het programma door kantoorfunctie ingevuld worden. Gezien het overaanbod van kantoorruimte in de hele regio is de realisatie van nieuwe kantoren in het Buiksloterham echter niet reëel. De nieuwe Kantorenstrategie van de gemeente (zoals op 14 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld) voorziet tevens in het verminderen van het aanbod van kantoren. Met de verhoging van het woningbouwpercentage en met de uitgifte van gronden voor overwegend woonfunctie, wordt aan de regionale en stedelijke doelstelling van vermindering aanbod kantooroppervlakte een belangrijke bijdrage geleverd.

Omdat functiemenging op kavelniveau in beperkte mate nog steeds wenselijk is, wordt dit maximale percentage van woningen voor kavels 3a t/m c bepaald op 80%. 20% van het programma per kavel blijft nog steeds bestemd voor "werkprogramma". Hierbij kan met name gedacht worden aan aan-huis gebonden beroepen. Hiermee onderscheidt Buiksloterham zich van andere woongebieden.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder e van de herzieningsregels.

3.2 Beperking percentage niet-woonfuncties

Het bestemmingsplan Buiksloterham stelt geen maxima aan het percentage niet woon-functies (bedrijvigheid, kantoor of voorzieningen). Het is aldus in principe mogelijk dat de zelfbouwkavels overwegend voor niet-woonfuncties worden gebruikt. Dat is echter niet wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit van het programma op deze plek (tegenover het geplande park) en in samenhang met de andere zelfbouwers te kunnen borgen. Daarom wordt een maximum percentage van 50% voor andere functies dan wonen per bouwperceel opgenomen.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder f van de herzieningsregels.

3.3 Verlaging minimum parkeernorm

In het bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies, zie artikel 4.5, onder m tot en met p. Voor wonen (vrije sector) is een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats voorgeschreven wat een algemeen gebruikte norm is binnen de gemeente voor B-locaties. Deze standaard minimum- en maximumnorm van 1,5 parkeerplaats wordt gemiddeld passend gevonden voor woningen, variërend van eengezinswoningen tot luxe penthouses. Indien meer bekend is over het type te bouwen woningen, kan het wenselijk zijn om de algemene norm bij te stellen. In dit geval is een minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning logischer. Bij de zelfstandig te ontwikkelen eengezinswoningen is de realisatie van 1,5 parkeerplaats per woning per definitie onwerkbaar.

Hierbij wordt in aanmerking genomen dat door de gefaseerde ontwikkeling van kavel 3 en door de splitsing in kleine kavels die afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld, er per perceel minder ruimte ontstaat om parkeren zo doelmatig mogelijk op te lossen. De realisatie van collectieve parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld in de vorm van een parkeerkelder) wordt niet onmogelijk gemaakt, maar het ligt niet voor de hand. Verder is het wenselijk dat op de zelfbouwkavels zo veel mogelijk

buitenruimte ontstaat. Door de veranderde ontwikkelmethode neemt de mogelijkheid om gezamenlijke buitenruimte (bijvoorbeeld binnenplein of kinderspeelplaats) te realiseren af. Gelet hierop is het ook wenselijk dat de toekomstige bewoners de buitenruimte optimaal kunnen gebruiken voor andere doeleinden dan parkeren.

Tevens wordt in deze herziening voor de betreffende zelfbouwkavels geregeld dat de minimumnorm voor woningen kleiner dan 60 m^2 niet van toepassing is. Deze situatie zal met name aan de orde zijn voor de zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg (kavels 3c). Daar is de mogelijkheid geboden om aan de achterkant van de kavel een tweede gebouw op te richten. Dit tweede gebouw kan naast gebouwde parkeervoorziening plaats bieden voor aan-huis-gebonden beroepen, werkplaatsen, maar ook voor kleine studio's (zelfstandige woonruimte naast het hoofdgebouw). Bij dergelijke kleine goedkope studio's (die vergelijkbaar zijn met sociaal koop- of huurwoningen) past een norm van 1 parkeerplaats niet. Het is een groeiende trend dat bewoners naast financiële redenen vanuit ideologische en praktische overwegingen geen behoefte hebben aan auto c.q. parkeerplaats. Daarnaast zou handhaven van de minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning leiden tot een bijna onoplosbare en kostbare parkeeropgave.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder g en h van de herzieningsregels.

3.4 Aanwijzing parkeerplaatsen

Vanuit stedenbouwkundige redenen wordt het voorgeschreven dat parkeervoorzieningen aan de achterkant van de kavels (in het midden van kavel 3), langs de perceelontsluitingsweg moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder k van de herzieningsregels.

3.5 Maatwerk bouwregels

De uitgifte van kavel 3 voor zelfbouwers geeft de gemeente de mogelijkheid om nader te beoordelen aan welke (stedenbouwkundige) voorwaarden de bouwplannen dienen te voldoen. Vanwege het feit dat deze kavel niet door één ontwikkelaar integraal wordt herontwikkeld, is het noodzakelijk om enkele aanvullende regels te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van de woningen (zoals een minimaal niveau van bezonning) te waarborgen. Zo wordt de maximale bouwhoogte beperkt (artikel 2, onder a en b), de maximale bouwvolume nader beperkt door de verlaging van de fsi (artikel 2, onder c) en ter plaatse van de beoogde tuinen het maximum bebouwingspercentage verlaagd (artikel 2, onder i).

Bij de zelfbouwkavels 3b (het blok aan de westkant aan de Papaverweg) is de verplichte gevellijn 11 meter naar achteren geplaatst t.o.v. het bestemminsplan Buiksloterham. Reden hiervoor is de benodigde milieuruimte van het bedrijf NUON en de daaraan gekoppelde aanduiding 'Wm - milieuzone' waarin de vestiging van woningen (en andere milieugevoelige functies) uitgesloten is. Deze aanpassing vindt plaats door herziening van de verbeelding (plankaart), niet door aanpassing van de regels.

Uitsnede van de plankaart Buiksloterham, met de milieuzone ter plaatse van kavel 3

Aan de voorkant van de bouwkavels kan een tuin worden aangelegd. In de tuin is bebouwing niet toegestaan (er geldt een maximum bouwpercentage van 0), maar ondergeschikte delen van de aangrenzende woningen (zoals veranda's, balkons en serre's) mogen maximaal 2 meter uitkragen. Van belang is dat erkers of andere vergroting van de woonfunctie niet is toegestaan. Dat zou immers in strijd zijn met het verbod op vestiging van gevoelige functies in de "Wm-milieuzone".

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder a, b, c, i en j van de herzieningsregels.

3.6 Ontheffing vereiste stille zijde

Conform het hogere waarde beleid van de gemeente Amsterdam is in het bestemmingsplan Buiksloterham dwingend voorgeschreven dat woningen een stille zijde dienen te hebben. Dit betekent dat iedere woning een zijde moet hebben waar de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai en/of wegverkeerslawaai niet wordt overschreden.

Kavel 3 wordt vanaf drie zijden belast: de Papaverweg, de Klaprozenweg en de Ridderspoorweg. Door deze wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buiksloterham was nog grootschalige herontwikkeling het uitgangspunt, waarbij de omvang van de gehele kavel 3 het mogelijk maakte om met een slim ontwerp aan het vereiste van geluidsluwe zijde te voldoen. Bij de gefaseerde ontwikkeling van kavel 3 is de realisatie van een stille zijde voor de zelfbouwers een moeilijke opgave. De eerste zelfbouwers aan de Papaverweg kunnen immers nog geen rekening houden met de afschermende werking van de toekomstige bebouwing aan de Klaprozenweg. Omdat bebouwing aan de gehele kavel op korte termijn aannemelijk is, zal uiteindelijk alsnog een geluidsluw klimaat kunnen ontstaan. Het is dan ook wenselijk dat het vereiste van stille zijde in de tussefnase wordt losgelaten. Het plan is met het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam afgestemd. Het TAVGA gaf op 11 juli 2012 een positief advies.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder d van de herzieningsregels.

3.7 Redactionele aanpassingen

Zowel het bestemmingsplan Buiksloterham, zoals op 16 december 2009 vastgesteld als de Eerste partiële herziening daarvan bevatten enkele kennelijk verkeerde verwijzingen naar andere artikelen of artikelleden.

Voor de regeling in het bestemmingsplan zie artikel 2, onder l en m van de herzieningsregels.

Hoofdstuk 4 Gevolgen van de herziening

Als gevolg van de herziening worden op de betreffenden kavels meer vierkante meters wonen gebouwd in plaats van overige functies, zoals bv. kantoren.

De effecten van woningbouw in het hele projectgebied zijn ten behoeve van het bestemmingsplan onderzocht. De uitgangspunten van die onderzoeken zijn nog steeds valide voor deze partiële herziening. De toename van woningen op de betreffende kavels heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving en het milieu. De verkeersaantrekkende werking van woningen is minder dan die van de overige functies waardoor het verkeer in het plangebied enigszins kan afnemen. Dit kan ook een (gering) positief effect hebben op de luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai in het plangebied. Naast dit beperkte effect heeft het verhogen van het woonprogramma geen effect voor de omgeving en het milieu.

De verlaging van de parkeernorm heeft geen of slechts een verwaarloosbaar effect voor de omgeving dan wel voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het valt aan te nemen dat de verkeersbewegingen van en naar het plangebied hierdoor enigszins beperkt zullen worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan werd op 16 december 2009 een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgesteld. De wijziging van het bouwprogramma voor de betreffende kavels wordt (indien nodig) meegenomen in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan. De overige herziening voorziet niet in aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro. De zelfbouwkavels zijn in eigendom van de gemeente, waarbij kostenverhaal anderszins, via de erfpacht wordt verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met betrokken overheden (artikel 3.1.1 Bro)
In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerp bestemmingsplan verzonden aan:

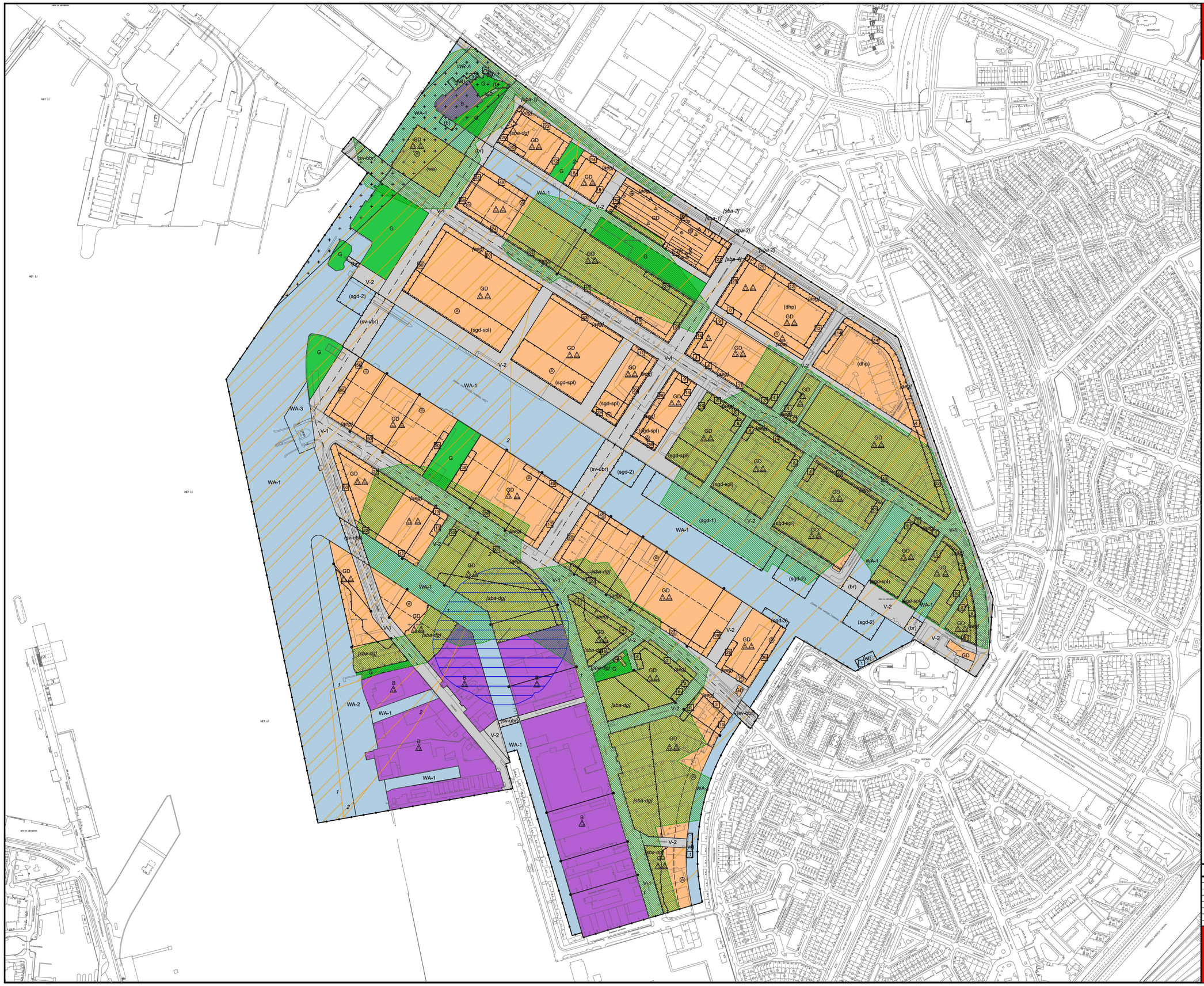
1. Rijkswaterstaat;
2. Ministerie van Defensie;
3. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
5. Provincie Noord-Holland;
6. Dienst Ruimtelijke Ordening, namens burgemeester en wethouder van gemeente Amsterdam;
7. Waternet

Van deze instanties is geen reactie ontvangen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan enkele regels toegevoegd ten behoeve van het zelfbouwaanbod voor de zomer van 2013. De 3.1.1. partners worden hiervan op de hoogte gesteld en kunnen in de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eventuele reacties inbrengen.

Bijlagen

Bijlage 1 Werkplankaart Buiksloterham incl. herzieningen



Gemeente Amsterdam
Projectbureau Noordwaarts
Dienst Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplangebied

Bestemmingsplan Buiksloterham

Bestemmingen

B	Bedrijf	V-2	Verkeer-2
GD	Gemengd	WA-1	Water-1
G	Groen	WA-2	Water-2
V-1	Verkeer-1	WA-3	Water-3

Dubbelbestemmingen

WR-A	Waarde - Archeologie

Aanduidingen (gebiedsaanduiding)

1	geluidzone - industrie 1 J. v. Hasseltkanaal West		milieuzone - zone wet milieubeheer
2	geluidzone - industrie 2 Westpoort		veiligheidszone - bevi (10-6 contour)

Aanduidingen (functieaanduiding)

(b)	bedrijf	(sgd-spl)	specifieke vorm van gemengd - stedelijke plint
(br)	brug	(sv-bbr)	specifieke vorm van verkeer - beweegbare brug
(dhp)	detailhandel perifeer	(sv-ubr)	specifieke vorm van verkeer - uitneembare brug
(sgd-1)	specifieke vorm van gemengd - 1	(t)	tuin
(sgd-2)	specifieke vorm van gemengd - 2	(wa)	water
(sgd-3)	specifieke vorm van gemengd - 3	(wl)	woonschepenligplaats

Aanduidingen (bouwaanduiding)

[aeg]	aaneengebouwd	[sba-1t/m4]	specifieke bouwaanduiding - 1 t/m 4 (2e herz)
[sba]	specifieke bouwaanduiding (1e herz)		
[sba-dg]	specifieke bouwaanduiding - dove gevel		

Aanduidingen (maatvoering)

maatvoeringsvlak

Aanduidingen (matrixsymbool)

20	maximale bouwhoogte (m)	1.5	maximale floor space index (fsi)
4	maximaal aantal wooneenheden	30%	maximaal percentage woningbouw

Aanduidingen (figuur)

	as van de weg		relatie (te realiseren doorzichten)
	gevellijn		

Verklaringen

Topografie

0 50 150m

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Projectbureau Noordwaarts
	Concept ontwerp	Gemaakt door	Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam
	Ontwerp		
	Vastgesteld Gemeente	Schaal	1:2000
	In werking	Planid	NL.IMRO.0363.N0802BPGSTalleHerz-VO09.dgn
	Onherroepelijk	Plotdatum	29-7-2013

geen officiële versie

WERKEXEMPLAAR T.B.V. STADSDEEL NOORD
Bestemmingsplan Buiksloterham incl. Herzieningen
Onderdeel II Plankaart, blad A