Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 juni 2024

Portefeuille: Ruimtelijke ordening
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 14 mei 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij voorliggende besluitvorming:
   a. het positief advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het ontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a;
   b. het besluit van B&W van 18 juli 2023 om in te stemmen met het planologisch mogelijk maken van het verplaatsen en vergroten van het onbenutte hotelrecht in het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 naar het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a;
   c. de zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a is ingebracht;
   d. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder.

2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze als bedoeld onder beslispunt 1c overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. In te stemmen met de notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier in bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, waaruit blijkt dat het bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier, hetgeen leidt tot de beoordeling dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4. Het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.F2201BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizinglaan 763a, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie versie 6 september 2022.

5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wettelijke grondslag

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid.
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Gemeentewet, artikel 169
Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1 jo, artikel 2.2 en 2.4 (procedurele versnellingen) jo Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7 c. Dit betreffen de procedurele versnellingen.

Bestuurlijke achtergrond

Projectnota Schinkelkwartier
Op 14 december 2021 heeft het college van B&W de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de ambities, opgaven en uitgangspunten van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m^2 werkruimte en 450.000 m^2 maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In de projectnota is een stedenbouwkundig kader opgenomen dat richtinggevend is voor de stedenbouwkundige plannen per deelgebied in de volgende fase en bouwenveloppen voor initiatieven in Schinkelkwartier. Het deelgebied Nieuwe Meer Oost, waarbinnen de ontwikkeling B@Home ligt, is onderdeel van Schinkelkwartier.

Aanleiding en doel bestemmingsplan
De erfpachter van de locatie B@Home, Johan Huizingalaan 763a heeft het voornemen om op een onbebouwd terrein nieuwbouw te realiseren met een gemengd woon-werkprogramma volgens het principe van shared living en working (het B.concept). B@Home is op wonen gericht waar het bestaande, aangrenzende pand, genaamd B. Amsterdam, zich vooral richt op bedrijvigheid en horeca.

Het B.concept is een platform voor groei, ontmoeting, events, innovatie en een unieke plek in Amsterdam. Inmiddels worden zzp-ers, startups, scale-ups en corporates gehuisvest in drie gebouwen in Nieuwe Meer Oost en West. B@Home wordt hieraan toegevoegd. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de ambitie uit de projectnota Schinkelkwartier: een ontwikkeling van innovatiedistrict Nieuwe Meer, een gemengde buurt met wonen, werken, voorzieningen gericht op (jonge) kenniswerkers en internationale doelgroepen.

B@Home maakt onderdeel uit van een grootschaligere ontwikkeling op het terrein van de erfpachter. Dit zogeheten Timeless-kavel beslaat een groot deel (ongeveer 1/3) van deelgebied Nieuwe Meer Oost (het voormalige IBM-terrein) en ligt ten zuiden van datacenter Global Switch en ten noorden van het hoofdkantoor van IBM. Dit plan is door de erfpachter uitgewerkt aan de hand van een door de gemeente opgestelde bouwenvelop. In de bouwenvelop heeft de gemeente wensen en eisen voor de ontwikkeling geformuleerd. Daarin staan de eisen over onder andere het volume, het programma en de inrichting van een geluidluw binnenterrein in het midden van de kavel.

Op 4 oktober 2022 hebben de gemeente en de erfpachter een afsprakenbrief over de beoogde ontwikkeling ondertekend. Hierin staan de privaatrechtelijke afspraken over het te ontwikkelen programma, de eisen aan het ontwerp en de wijze waarop de gemeente het ontwerp beoordeelt en toetst.

Het voorliggende bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a heeft tot doel om te dienen als actueel juridisch-planologisch toetsingskader om de omgevingsvergunning te verlenen om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te maken en de onbenutte hotelbestemming op het naastgelegen pand B.Amsterdam te verplaatsen naar voorliggend bestemmingsplan.

Begrenzing plangebied
Het plangebied ligt globaal ten noorden van de A4 en ten westen van de A10. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Johan Huizingalaan. Ten noorden van het plangebied staat het bedrijfsverzamelgebouw B.Amsterdam, ten oosten bevindt zich de voormalige IBM typemachinefabriek en ten zuiden staat de bovengrondse parkeergarage behorend bij het IBM kantoor.

Eerdere besluitvorming
Het voorontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a is op 13 september 2022 door de wethouder Ruimtelijke Ordening vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg en advies. Gelijktijdig is aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West gevraagd om advies uit te brengen. Op 18 juli 2023 heeft het college van B&W besloten in te stemmen met het planologisch overhevelen van het onbenutte hotelrecht van B. Amsterdam naar B@Home en het ontwerpbestemmingsplan met ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder vrij te geven voor terinzagelegging.

Omgevingseffectrapport Schinkelkwartier en m.e.r.-procedure
De ontwikkeling van Schinkelkwartier valt onder het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (categorie 11.2 uit lijst D van het Besluit m.e.r.). Op grond daarvan is de ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat belangrijke nadelige milieugevolgen voor de plannen in Schinkelkwartier niet op voorhand kunnen worden uitgesloten is voor Schinkelkwartier een milieueffectrapport (MER) opgesteld en wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. Het doel van een m.e.r.-procedure is om het milieubelang volwaardig mee te nemen in de besluitvorming.

In de geest van de Omgevingswet is het MER opgesteld als Omgevingseffectrapport (OER), waarin alle aspecten van de fysieke leefomgeving zijn betrokken. De m.e.r.-procedure voor Schinkelkwartier is gekoppeld aan het eerste ruimtelijk besluit waarmee uitvoering wordt gegeven aan het stedelijk ontwikkelingsproject Schinkelkwartier. Dat is het bestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188.

In het kader van de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 21 december 2023 het OER Schinkelkwartier aanvaard. Daarmee kan het OER Schinkelkwartier ook aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het positief advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het ontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft positief over het voorontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a geadviseerd, maar heeft ook zorgen geuit en aandachtspunten meegegeven.

Het dagelijks bestuur is bezorgd over de beperkte oppervlakte van de sociale huurwoningen in het plan. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij de behoeften van de bewoners van Nieuw-West en hierover met de erfpachter afspraken te maken. Bij voorkeur wordt beter aangesloten op de omliggende buurten door opleidings-, stage- en werkplekken te creëren voor talent uit Nieuw-West en buurtevenementen te organiseren. Verder is het advies om het groene binnenterrein doorwaadbaar en openbaar toegankelijk te maken en de ontsluiting per openbaar vervoer te verbeteren. Tot slot stelt het dagelijks bestuur dat richtinggevende bestemmingsplannen voor een groter gebied voorkomen dat nadelen in een postzegelbestemmingsplan (waaronder woninggrootte) worden afgedaan met compensatie in toekomstige plannen.

Het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a is een gevolg van de afsprakenbrief voor de ontwikkeling van het Timeless-kavel. Diverse onderdelen van het advies van het dagelijks bestuur hebben betrekking op de ontwikkeling van het Timeless-kavel. Omdat de afsprakenbrief dateert van voor het advies van het dagelijks bestuur zijn in de afsprakenbrief tussen de gemeente en de erfpachter geen afspraken gemaakt over de toewijzing van woonruimte. Met de erfpachter wordt in overleg getreden over de verzoeken en adviezen van het dagelijks bestuur. Hier kunnen echter geen regels over worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de planologische strategie wordt opgemerkt dat dit maatwerk is per ontwikkeling. De gemeente is afhankelijk van de erfpachter op welk schaalniveau afspraken worden gemaakt. De gemaakte afspraken zijn daarbij leidend voor de op te stellen planologische besluiten. Gezien de aard, omvang en afhankelijkheid van toekomstige ontwikkeling (bijvoorbeeld aanleg van geluidwerende voorzieningen) is het in dit geval niet wenselijk om één bestemmingsplan op te stellen voor het gehele Timeless-kavel.

Ad 1b – Kennis te nemen van en te betrekken bij voorliggende besluitvorming: het besluit van B&W van 18 juli 2023 om in te stemmen met het planologisch mogelijk maken van het verplaatsen en vergroten van het onbenutte hotelrecht in het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 naar het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook in een hotelfunctie. Op grond van het huidige bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 zijn in B.Amsterdam, gelegen op hetzelfde in erfpacht uitgegeven perceel als B@Home, al hotelrechten toegekend.

Dit betreft een maximum van dertig hotelappartementen/kamers en een oppervlakte van maximaal 1.568 m^2. Dit hotelrecht is nu nog onbenut. Dit hotelrecht wordt juridisch planologisch overgeheveld naar B@Home. Aandachtspunt is dat de oppervlakte van de hotelfunctie in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan toeneemt naar 2.800 m^2 bvo.

Het bestaande hotelrecht in B.Amsterdam wordt in het kader van de toekomstige planologische procedure voor de ontwikkeling van de overige bouwblokken op het Timeless-kavel wegbestemd. Dat is niet in het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a opgenomen omdat daarmee dan ook een eindbestemming voor B. Amsterdam en andere gronden van de Timeless-kavel zou moeten worden opgenomen. Het huidige bestemmingsplan kent namelijk uitwerkingsrechten met nog te verdelen gebruiksruimte, zoals het hotelrecht, die nog niet zijn toebedeeld. Het is daarom beter eerst de gebiedsontwikkeling binnen de Timeless-kavel verder af te wachten en daarvoor een ruimtelijk besluit te nemen, waarmee tevens het hotelrecht vervalt. Omdat het hotelrecht niet bij recht mogelijk is (er is eerst een uitwerkingsplan, thans omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) nodig) loopt de gemeente geen risico dat naast B@Home in B.Amsterdam nog een hotel wordt geëxploiteerd.

Het plangebied B@Home ligt in het ‘nee, tenzij’ gebied waar omgevingsvergunningen voor nieuwe hotels worden getoetst aan het overnachtingsbeleid. Er is in dit geval sprake van een verplaatsing naar een andere locatie van een onbenut recht maar ook van een toename van de oppervlakte. Zodra dit hotelrecht planologisch mogelijk wordt gemaakt, kan een omgevingsvergunning niet op basis van het overnachtingsbeleid worden geweigerd. Daarom is medewerking aan het bestemmingsplan aan het overnachtingsbeleid getoetst en is dit als volgt gemotiveerd.

Motivering verplaatsing onbenut hotelrecht
Met de verplaatsing van het recht naar B@Home sluit het concept van dertig hotelappartementen ruimtelijk en functioneel beter aan op de woonfunctie en (veelal gedeelde) voorzieningen in B@Home. Het hotel komt centraal te liggen tussen de verschillende B Buildings in het innovatiedistrict Nieuwe Meer. De oppervlakte van de hotelfunctie neemt toe door de grootte van de hotelappartementen. Deze zijn 85 m^2 go en voorzien van 4 bedden met oog op de mogelijkheid voor (buitenlandse) medewerkers om samen met hun gezin tijdelijk binnen B@Home te wonen of de hotelappartementen door meerdere werknemers te delen. De duur van het verblijf is op dat gebruik afgestemd en is minimaal 3 nachten en maximaal 6 maanden.

Op 18 juli 2023 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de verplaatsing en vergroting van het hotelrecht mits er juridisch enkele voorwaarden voor de medewerking worden geborgd. Dat kan niet allemaal via het bestemmingsplan. Waar juridische borging van de voorwaarden in het bestemmingsplan niet kan, worden deze opgenomen in een nog te sluiten overeenkomst met de erfpachter. Daarbij gaat het om voorwaarden ten aanzien van overnachtingsduur, exploitatie, duurzaamheid en social return.

Met het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan besluit de raad over het planologisch mogelijk maken van de verplaatsing en vergroting van het onbenutte hotelrecht.

Ad 1c – Kennis te nemen van en te betrekken bij voorliggende besluitvorming: de zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a is ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a heeft vanaf 12 oktober 2023 gedurende zes werken ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze is tijdig ingebracht en kan in beschouwing worden genomen.

Ad. 1d – de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder.
De locatie van B@Home is geluidbelast, door geluid van de rijkswegen A4 en A10, het spoor, de metro, de Johan Huizingalaan, luchtverkeer en ten slotte omliggende bedrijven zoals Global Switch. Met akoestisch onderzoek is de situatie in beeld gebracht. Daarbij zijn ook geluidbronnen betrokken die niet door de Wet geluidhinder worden genormeerd maar wel van invloed zijn op het woon- en leefklimaat, zoals het geluid buiten de zone van industrieterrein Schiphol Oost, luchtverkeersgeluid en grondgeluid van Schiphol.

Om het bestemmingsplan voor maximaal 293 nieuwe woningen mogelijk te maken moeten op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden worden vastgesteld. Dat kan pas als een afweging heeft plaatsgevonden over maatregelen aan bron of bij de overdracht en aan de gevel en over het te nemen besluit advies is ingewonnen bij de TAVGA. Vooralsnog zijn bron en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk. In de nog op te stellen investeringsnota voor Nieuwe Meer Oost wordt een overdrachtsmaatregel opgenomen, die het geluid van de A4 (meest dominante geluidbron) navenant zal weren. Omdat daar nu nog geen rekening mee kan worden gehouden, is in het bestemmingsplan geborgd dat woningen over een dove gevel beschikken als de geluidbelasting hoger is dan de vast te stellen hogere waarden en allemaal ten minste over één stille zijde beschikken. Onder die voorwaarden heeft de TAVGA positief geadviseerd op het nemen van het hogere waardenbesluit. Het college heeft daarom op 14 mei 2024 hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Ad 2 – In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze als bedoeld onder beslispunt 1c overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De zienswijze is in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a samengevat en van een reactie voorzien. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan aangepast. De aanpassing van het akoestisch onderzoek heeft aanleiding gegeven om de toelichting op het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Verder geeft de zienswijze geen aanleiding voor inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.

Ad 3 – In te stemmen met de notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier in bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, waaruit blijkt dat het bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier, hetgeen leidt tot de beoordeling dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De uitkomsten van het OER Schinkelkwartier moeten doorwerken in ruimtelijke besluiten voor concrete ontwikkelingen in Schinkelkwartier. De in het OER geformuleerde maatregelen en spelregels zijn daarbij kaderstellend. In de notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier in bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a zijn de potentiële omgevingseffecten van de ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria zoals opgenomen in het OER Schinkelkwartier. Daarnaast is onderbouwd op welke wijze de spelregels uit het spelregelkader OER Schinkelkwartier in het bestemmingsplan zijn toegepast.

De conclusie is dat de ontwikkeling leidt tot potentiële omgevingseffecten ten aanzien van geluid, omgevingsveiligheid, hittestress en windhinder, maar dat deze effecten met inachtneming van maatregelen worden voorkomen of worden beperkt. De betreffende maatregelen zijn geborgd in voorliggend bestemmingsplan of worden uitgewerkt in het kader van de bouwvergunning. De beoogde ontwikkeling B@Home past daarmee binnen de uitgangspunten van het OER Schinkelkwartier, wat leidt tot de beoordeling dat de ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Ad 4 – Het bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.F2201BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie versie 6 september 2022.

Inhoud bestemmingsplan
Op grond van het vigerende bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 (vastgesteld 7 juni 2017) heeft het plangebied de bestemming ‘Gemengd – Uit te werken’. Een deel van het plangebied is gelegen op gronden waar volgens het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. (vastgesteld 23 juni 2013) de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer-1’ gelden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd de bestemming te wijzigen in ‘Gemengd’. Deze gronden worden bestemd voor woonruimte (maximaal 293 woningen), horeca van categorie G (maximaal dertig hotelappartementen/kamers, maximaal 2.800 m^2 bvo), kantoren en commerciële voorzieningen (gezamenlijk maximaal 4.400 m^2 bvo). Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor onder andere ondergrondse fietsparkeervoorzieningen en een binnenterrein. De gronden aangewezen voor ‘Verkeer’ zijn bestemd voor onder andere verkeersareaal, openbare ruimte en groenvoorzieningen. In verband met de archeologische verwachtingswaarde voor een deel van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

Gewijzigde vaststelling
Naast enkele wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze (zie onder ad 2) zijn in het bestemmingsplan diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreffen de tekstuele aanscherping van diverse paragrafen van de toelichting omdat gedurende de bestemmingsplanprocedure meer informatie over het bouwplan beschikbaar is gekomen. Daarnaast zijn enkele onderzoeken op onderdelen aangepast. De toelichting is daarvoor aangepast. Voor een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is, met uitzondering van het overnachtingbeleid (zie onder ad 1b), in overeenstemming met de stedelijke kaders (ook voor wat betreft de hoofdgroenstructuur) opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen binnen Schinkelkwartier is een woningverdeling volgens 40-40-20 (sociaal, midden en vrije sector). Binnen de afsprakenbrief met de ontwikkelaar is dat ook geborgd. Voor B@Home was eveneens een woningverdeling van 40-40-20 beoogd. Er is een verzoek neergelegd om in te stemmen met een verdeling van 30-40-30 zodat een positieve businesscase haalbaar is.

Binnen de afsprakenbrief en de projectnota is er ruimte om op bepaalde plaatsen een andere woningverdeling aan te houden. Bij B@Home zou daar aanleiding voor kunnen zijn vanwege het bijzondere programma met kantoren, hotelrecht en andere voorzieningen. Er is bovendien binnen de timeless-kavel en deelgebied Nieuwe Meer Oost de mogelijkheid om alsnog 40-40-20 op deelgebiedsniveau te bereiken.

Erfpachter en ontwikkelaar Timeless COD willen dit jaar graag starten met bouwen van B@Home. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de planregel dat minimaal 40% sociale en 40% middeldure woningen gebouwd moeten worden en de toelichting en onderzoeken verder ongewijzigd te laten.

In het kader van het doorbouwakkoord wordt met Timeless COD nog verder gesproken over de haalbaarheid van het plan, met name over het erfpachtspoor. Deze gesprekken leiden zeer waarschijnlijk niet tot juridisch planologische aanpassingen en zijn daarmee geen belemmeringen voor de bestuurlijke besluitvorming. Via het erfpachtspoor kunnen de nadere voorwaarden waaronder een gewijzigde woningverdeling worden besproken en vastgelegd. Het bestemmingsplan hoeft vervolgens daarvoor niet aangepast te worden.

- Hotel

Zie onder ad 1b.
In het bestemmingsplan is de maximale oppervlakte voor het hotel (2.800 m^2 bvo), het maximum aantal kamers (dertig), het maximum aantal bedden (vier per kamer) en de minimale en maximale overnachtingsduur (drie nachten respectievelijk zes maanden) vastgelegd.

- Verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan bedraagt volgens het verkeersonderzoek circa 750 motorvoertuigen/etmaal. Het autoverkeer wordt via de Johan Huizingalaan afgewikkeld. Uit verkeersonderzoek blijkt dat het verkeer kan worden verwerkt zonder nieuwe knelpunten. Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart om de investeringsnota

Nieuwe Meer Oost vast te stellen. Op basis van de investeringsnota wordt een nieuwe ontsluiting van het gebied voorgesteld, waarbij de routing via de Henk Sneevlietweg en een doorsteek bij de milieustraat van de gemeente via het plangebied loopt richting de Johan Huizingalaan. Daarmee wordt een goede ontsluiting geborgd. Tot die tijd kan het verkeer van B@Home nog van de huidige verkeersstructuur gebruik maken.

- Parkeren

De ontwikkeling van B@Home leidt tot een parkeervraag voor auto's, fietsen en scooters. In het bestemmingsplan is voor de parkeernormen aangesloten bij de projectnota Schinkelkwartier, waarmee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (zijnde het thans geldende beleid).

Het bestemmingsplan voorziet in een ondergrondse parkeergarage voor fietsen en scooters. De garage biedt voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte voor fietsen en scooters te voorzien. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en kantoren vindt inpandig plaats, voor de overige functies wordt dit ingepast in de openbare ruimte.

Het autoparkeren is mogelijk in de bestaande parkeervoorziening op het aangrenzende terrein van de erfpachter. Onderzocht wordt om toch ook onder B@Home een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren om de parkeerbehoefte van B@Home daar op te vangen. De exacte uitwerking van deze ondergrondse parkeergarage vindt momenteel plaats. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de parkeergarage toe te staan. Voorwaarden daarbij zijn onder meer dat sprake is van een goede verkeersafwikkeling en er geen overlast ontstaat voor de (toekomstige) omgeving. De ondergrondse parkeergarage sluit aan bij het uitgangspunt in de projectnota dat parkeren in principe ondergronds plaatsvindt. Het is waarschijnlijk dat met de beoogde nieuwe verkeersstructuur (zie eerder verkeer) een ondergrondse parkeervoorziening niet op bezwaren stuit.

- Grondwater

De beoogde ondergrondse bouwlaag van 1.440 m^2 bvo (onder andere voor fietsenstalling) is onderzocht op mogelijke effecten voor grondwater. Het onderzoek wijst uit dat de nieuw te realiseren kelder geen significante invloed heeft op de grondwaterstand in zowel het eigen perceel (<5 cm) als de naastgelegen percelen en openbare ruimte (<2 cm). Wel kan sprake zijn van verminderd grondwaterdebiet. Daarom wordt aanbevolen om bij de bouw grondverbetering rondom de kelder toe te passen. Om te borgen dat de kelders grondwaterneutraal worden uitgevoerd, is het alleen mogelijk om kelders te vergunnen met een binnenplanse afwijking. Hiervoor is noodzakelijk dat wordt aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd. Bij de aanvraag moet daarom worden aangegeven dat de geadviseerde grondverbetering plaatsvindt. Als de ondergrondse bouwlaag wordt vergroot om ook autoparkeren mogelijk te maken, wordt wederom getoetst aan de regel dat ondergrondse bebouwing grondwaterneutraal moet worden gerealiseerd.

- Kabels en leidingen

Direct ten westen van het plangebied liggen in de groenstrook langs de Johan Huizingalaan diverse kabels en leidingen. Rondom deze kabels en leidingen gelden beperkingenzones, waarbinnen niet mag worden gebouwd en/of werkzaamheden mogen plaatsvinden. Het plangebied ligt buiten deze beperkingenzones. Bovendien worden deze kabels en leidingen in het kader van de gebiedsontwikkeling Nieuwe Meer Oost verlegd.

- Hoogbouweffecten

Het bestemmingsplan staat het bouwen toe tot een maximum hoogte van 56 meter. De effecten van de hoogbouw zijn inzichtelijk gemaakt. De hoogbouw past binnen het geldende hoogbouwbeleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam 2040. De beoogde bouwhoogte van 56 meter overschrijdt de toegestane bouwhoogte op grond van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol. Om die reden is een verklaring van geen bezwaar (vvgb) ex artikel 8.9 Wet luchtvaart van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) vereist. Deze vvgb is op 20 juni 2022 door ILT afgegeven.

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke windhinder. Daaruit blijkt dat het windklimaat op sommige plaatsen verslechtert, met name bij de noordwest en zuidwesthoek van het plan. Dit zal verbeteren als ook de andere bouwblokken op het terrein van de erfpachter en het aangrenzende IBM-terrein worden gerealiseerd. Er zijn maatregelen mogelijk om een beter windklimaat te realiseren. Het uiteindelijke windklimaat is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan. Om een aanvaardbaar windklimaat te borgen is voor de omgevingsvergunning voor het bouwen een nader windhinderonderzoek verplicht.

Aan de hand van bezonningsonderzoek is beoordeeld in hoeverre schaduweffecten van B@Home leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het onderzoek toont aan dat de beoogde nieuwbouw uitsluitend een noemenswaardig effect heeft op de bezonning van toekomstige bouwblokken in de omgeving. Voor een stedelijke situatie zoals deze, is sprake van een aanvaardbare situatie, waarbij wordt voldaan aan de Amsterdamse afgeleide van de lichte TNO-norm voor bezonning.

Inmiddels is ook een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het zuidelijk te realiseren blok 3 van het Think District ter inzage gelegd. Dit bouwblok ligt op korte afstand van B@Home. Uit de bezonningsstudie van blok 3 van het Think District blijkt dat slechts een beperkt aantal van de in totaal 293 woningen in B@Home in het voor- en najaar schaduwhinder kunnen ondervinden. In de zomer hebben alle woningen voldoende bezonning. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor blok 3 is gemotiveerd dat ondanks de bezonning geen sprake is van onevenredige nadelige effecten op de bezonningssituatie.

- Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het college van B&W heeft in het kader van de concept projectnota Schinkelkwartier op 22 december 2020 besloten om drie panden op het voormalig IBM-terrein niet te behouden, omdat dit omvangrijke gevolgen zou hebben voor de haalbaarheid van het plan Schinkelkwartier. Het gaat om het bedrijfsverzamelgebouw B.Amsterdam, de voormallige IBM typmachinefabriek en de hal waar nu datacenter Global Switch is gevestigd, die op de concept Waarderingskaart kantoren, havens en bedrijventerreinen 1965-1985 een voorlopige orde 2 waardering hadden gekregen. Wel is in opdracht van het college nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om elementen van de gebouwen en het verhaal van IBM te behouden of terug te laten komen in de gebiedsontwikkeling. Dit wordt in overleg met de erfpachter nader uitgewerkt in de toekomstige bouwplannen voor het aangrenzende terrein.

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, vanwege de ligging in het tracé van de voormalige Sloterweg. Aangezien het bouwplan leidt tot bodemverstoring over een groter oppervlak dan 500 m^2 en dieper gaat dan 1,5 meter geldt als beleid dat een archeologisch veldonderzoek nodig is. Dit is geborgd in het bestemmingsplan.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied ligt niet in de hoofdgroenstructuur of ecologische structuur Amsterdam. Uit onderzoek naar de gevolgen voor ecologische waarden blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is uit te sluiten. De natuurinclusieve maatregelen worden bij de beoordeling van het definitieve ontwerp voor het gebouw getoetst.

Het bestemmingsplan regelt de realisatie van een overwegend groen binnenterrein. Het verhardingspercentage neemt daarmee af van bijna 100 naar 50 procent. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het invullen van de referentienorm voor groen, natuurinclusief bouwen, het opvangen en vasthouden van hemelwater en het tegengaan van hittestress. Bovendien biedt een groen binnenterrein mogelijkheden voor sport en spel, beweging en ontmoeting voor de bewoners.

- Stikstof

Uit onderzoek naar de eventuele toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden blijkt dat zowel tijdens de gebruiksfase als tijdens de bouwfase geen sprake is van verhoogde depositie op de Natura 2000-gebieden.

- Bomen

Er zijn geen beeldbepalende en/of monumentale bomen aanwezig in het plangebied. In het kader van de planontwikkeling hoeven geen bomen te worden verwijderd. In de nieuwe situatie worden in het binnenterrein nieuwe bomen geplaatst. Daarmee neemt het aantal bomen toe.

- Geluid wegverkeer, spoor, metro en industrie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen als gevolg van de rijksweg A4, de Johan Huizingalaan en de spoorlijn de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder overschrijden. De geluidbelasting als gevolg de metrolijn en het gezoneerde industrieterrein overschrijden de voorkeursgrenswaarden niet. De berekende gecumuleerde geluidbelasting is volgens het Amsterdams geluidbeleid aanvaardbaar. Het akoestisch onderzoek en de aangedragen maatregelen zijn ter beoordeling voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA), dat een positief advies heeft uitgebracht.

Voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarden worden overschreden heeft het college van B&W op 19 maart 2024 hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Als gevolg van de A4 wordt de maximale grenswaarde op meerdere gevels overschreden, zodat hier dove gevels nodig zijn. In het bestemmingsplan is voorzien dat woningen waar nodig een dove gevel hebben en ten minste over één stille zijde beschikken. Daarmee wordt de mate van hinder en slaapverstoring aanzienlijk beperkt. Conclusie is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

- Geluid datacenter

Ten noorden van het plangebied ligt datacenter Global Switch. Het datacenter beschikt over een omgevingsvergunning milieu (2018, geactualiseerd 2022) waarin zowel rekening is gehouden met uitbreiding van het datacenter als met woningbouw aan de zuidzijde van het datacenter. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidcontour overlap heeft met het plangebied. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vergunde geluidruimte van het datacenter. Conclusie is dat met standaard gevelisolatie ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd en dat de vergunde geluidruimte en bedrijfsvoering van het datacenter niet wordt beperkt.

- Luchtvaartgeluid

Het plangebied ligt in de nabijheid van Schiphol, maar net buiten het planologisch afwegingsgebied voor geluid (LIB-5 zone Schiphol). Daarmee geldt er op grond van de beleidsregels van de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam strikt genomen geen afwegingsplicht voor woningbouw. De geluidbelasting vanwege luchtvaart is net buiten de LIB-5 zone niet veel lager dan daarbinnen.

Om die reden is het motiveren van de aanvaardbaarheid van woningbouw en het actief informeren van toekomstige bewoners over de geluidbelasting ook daar gewenst.

De jaargemiddelde geluidbelasting vanwege luchtvaart in het plangebied bedraagt circa 49 dB(A) L_{denZ}. Om de blootstelling aan luchtvaartgeluid te beperken zijn geluidadaptieve maatregelen in het plan onderzocht. Daaruit volgt dat het plan voldoende mogelijkheden biedt om, gezien de positionering en vormgeving van de bebouwing, oriëntatie van de woningen, het gevel- en het groenontwerp, te zorgen voor voldoende afscherming van luchtvaartgeluid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Conclusie is dat daarmee eventuele hinder kan worden beperkt en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Mede gezien de grote woningbehoefte in Amsterdam wordt woningbouw op deze locatie aanvaardbaar geacht.

- Grondgeluid

Op 13 februari 2024 heeft TNO bij B Amsterdam metingen naar grondgeluid van Schiphol verricht. Dat was nodig om het geluid afkomstig van de landingsbanen van Schiphol door startende vliegtuigen beter in beeld te krijgen. De eerdere conclusie dat de geluidbelasting niet meer dan 80 dB bedraagt wordt bevestigd. Aangezien niveaus hoger dan 80 dB als hinderlijk worden beschouwd, kunnen de gemeten niveaus in het plangebied aanvaardbaar worden geacht. Bovendien kunnen de beoogde toekomstige bebouwing in Schinkelkwartier en de beoogde parkwal langs de A4 op termijn voor extra afscherming en daarmee een verdere afname van de geluidniveaus zorgen. Conclusie is dat grondgeluid in het plangebied waarneembaar is, maar niet leidt tot (ernstige) hinder of een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- Externe veiligheid

Het plangebied ligt deels binnen het invloedgebied van snelweg A4 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Conform de verplichting uit artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) is in het bestemmingsplan een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. In het plan is rekening gehouden met mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdingsmogelijkheden. Conclusie is dat het groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht.

- Duurzaamheid

Het bestemmingsplan staat in zijn algemeenheid niet in de weg aan het realiseren van energiezuinige en/of klimaatadaptieve gebouwen en terreinen. Voor de verdere planuitwerking geldt dat het bouwplan voldoet aan een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) score van maximaal 0,8 en dat zo veel mogelijk duurzame en herbruikbare materialen worden toegepast. Voor B@Home wordt gestreefd naar een MPG-score van 0,5.

- Warmte en energie

Het plangebied ligt op meer dan 40 meter afstand van het warmtenet. Stadswarmte is daarmee wel mogelijk, maar is afhankelijk van de aanbieding van de concessiehouder. Warmte Koude Opslag (WKO) is daarom nog een alternatief. Dit maakt het bestemmingsplan mogelijk. Daarmee wordt voorzien in een duurzaam energiesysteem.

- Planschade

Om inzicht te krijgen in het risico op planschade is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Met de erfpachter is in de afsprakenbrief overeengekomen dat de kosten voor eventuele planschade voor rekening van de erfpachter komen. Deze kosten kunnen worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst. Het risico op eventuele planschade is hiermee voldoende afgedekt.

- Participatie

Op grond van de Algemene inspraakverordening is bepaald dat er geen inspraak wordt verleend als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien, zoals het geval is bij een bestemmingsplan. Er heeft om die reden geen inspraak plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a.

De ontwikkelende partij heeft in het kader van de planontwikkeling voor B@Home overleg gevoerd met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn er vanaf 2019 in het kader van de projectnota Schinkelkwartier (digitale en fysieke) bijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, bedrijven en stakeholders in en rond het plangebied. Tijdens de bijeenkomsten is veel informatie opgehaald. De inspraakperiode en de informatiemogelijkheden zijn vooraf breed gecommuniceerd, via zowel off-als online kanalen.

Voor de investeringsnota Nieuwe Meer Oost is in samenwerking met de ontwikkelaars in oktober 2023 de informatiemarkt georganiseerd en zijn er online filmpjes geplaatst waarbij verschillende thema's binnen de ontwikkeling van het gebied worden toegelicht. De ontwikkeling van de Timeless-kavel, waarvan B@Home onderdeel is, is daarbij ook aan bod gekomen. Over de ontwikkeling van B@Home is door de ontwikkelaar een aparte stand ingenomen waar belangstellenden informatie konden inwinnen.

Ad 4 – Geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 Wro). Hiervan kan worden afgezien wanneer het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Het verhalen van kosten van de grondexploitatie is daarmee anderszins verzekerd. Ook wordt er geen noodzaak gezien voor het bepalen van een tijdvak of fasering en voor het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels. Daarom kan worden besloten af te zien van een exploitatieplan.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

De werkzaamheden voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd in opdracht van directie Grond en Ontwikkeling. De ambtelijke kosten worden deels gedekt uit de voorbereidingsgrondexploitatie Schinkelkwartier en deels uit de proceskosten Schinkelkwartier.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Advies dagelijks bestuur stadsdeel Nieuw-West
< *automatisch* >	2. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763aG
< *automatisch* >	3. Notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport Schinkelkwartier in bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a
< *automatisch* >	4. Nota van wijzigingen bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a
< *automatisch* >	5. Bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, verbeelding
< *automatisch* >	6. Bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, regels
< *automatisch* >	7. Bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, bijlagen bij regels
< *automatisch* >	8. Bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, toelichting
< *automatisch* >	9. Bestemmingsplan B@Home, Johan Huizingalaan 763a, bijlagen bij de toelichting

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Ruben Visser, telnr. 0648476492, emailadres ruben.visser@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	openbaar