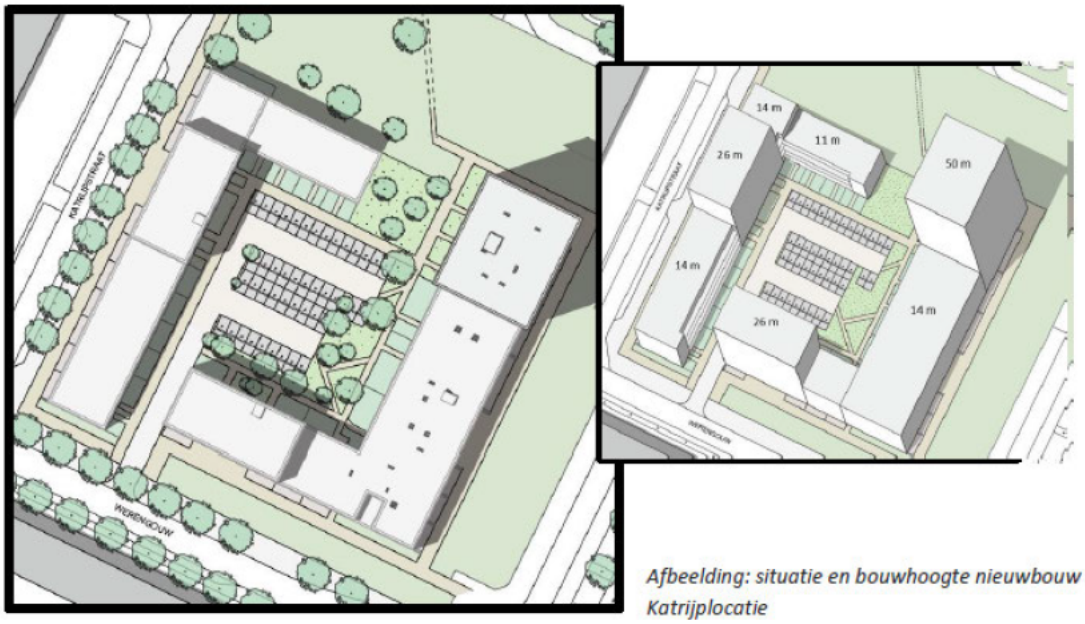
Gemeente Amsterdam
Noord

Advies staf RO

Omschrijving: Een perceel gelegen ten westen van het winkelcentrum Waterlandplein
Locatie: Het realiseren van 257 woningen
Soort aanvraag: Omgevingsvergunning
Procedure: Uitgebreid
Datum staf RO: 4 april 2022

Beschrijving van het initiatief

Het realiseren van 257 woningen.



Afbeelding: situatie en bouwhoogte nieuwbouw Katrijplocatie

Strijd bestemmingsplan

Woondoeleinden A
De maximale bouwhoogte wordt overschreden.
De bouwgrens wordt overschreden.

Voorzieningen B
De maximale bouwhoogte wordt overschreden.
Er worden woningen gebouwd buiten de aanduiding 'woningen'.
Er wordt afgeweken van de parkeernorm.

Verkeersareaal
Deze bestemming laat geen woningen toe.

Advies
Het stadsdeel wil wel meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voorliggend ontwerp maakt onderdeel uit van de stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt, en is tevens het laatste te realiseren kavel van het stedenbouwkundig plan voor het winkelcentrum Waterlandplein. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor laatstgenoemde plan zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waterlandplein (uit 2004). Door omstandigheden heeft het plan jarenlang stilgelegen. In 2017 heeft betrokken corporatie Stadgenoot de planvorming weer opgepakt. In samenwerking met de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot rooilijnen, bouwhoogtes, de overgang openbaar-privé, het te realiseren programma etc. Ook zijn afspraken gemaakt over de parkeernormen, welke afwijken van het geldende gemeentelijk beleid. Bovenstaande is vastgelegd in de opgestelde Investeringsnota Kubus-Katrijplocatie.

De opgave voor de Kubus-Katrijplocatie is -kort samengevat- een stedelijk blok te realiseren dat:
- aansluit bij het karakter van het winkelcentrum, en functioneert als de vierde pleinwand van het Waterlandplein;
- een sympathieke overgang vormt van het Waterlandplein naar de naastgelegen woonwijk en het buurtpark de Groene Zoom;
- de bestaande en toekomstige stedelijke ruimtes helder definieert;
- programmatisch van toegevoegde waarde is voor de woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt;
- representatief is voor de Amsterdamse ambities op het gebied van duurzame verdichting in de bestaande stad;
- een positieve bijdrage levert aan de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in en rondom het plangebied.

Voorliggend plan is een goed antwoord op de geschetste opgave. Met de bouw van 257 woningen, 152 sociale huurwoningen en 105 vrije sector koopwoningen, krijgt de woningvoorraad van de Waterlandpleinbuurt een stevige impuls. Het woningaanbod is breed, gericht op diverse doelgroepen: grote en kleine gezinnen, starters en senioren. Ook worden 30 woningen voor een woongroep voor Amsterdammers met een psychiatrische aandoening gerealiseerd. Deze mensen wonen zelfstandig, maar met gelijkgestemden en met externe ondersteuning. Voor hen is in het gebouw een gemeenschappelijke ruimte opgenomen.

Het gebied en V&OR zijn eveneens akkoord.

Op 17 maart 2022 is het plan besproken op het TAVGA. Het TAVGA gaat akkoord met het vaststellen van hogere waarden. Een voorwaarde is wel dat er in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de woningen moeten worden voorzien van een stille zijde. Hoe deze stille zijde wordt gerealiseerd kan in een later stadium worden uitgewerkt. Dit moet duidelijk zijn bij het indienen van de omgevingsvergunning voor bouw.

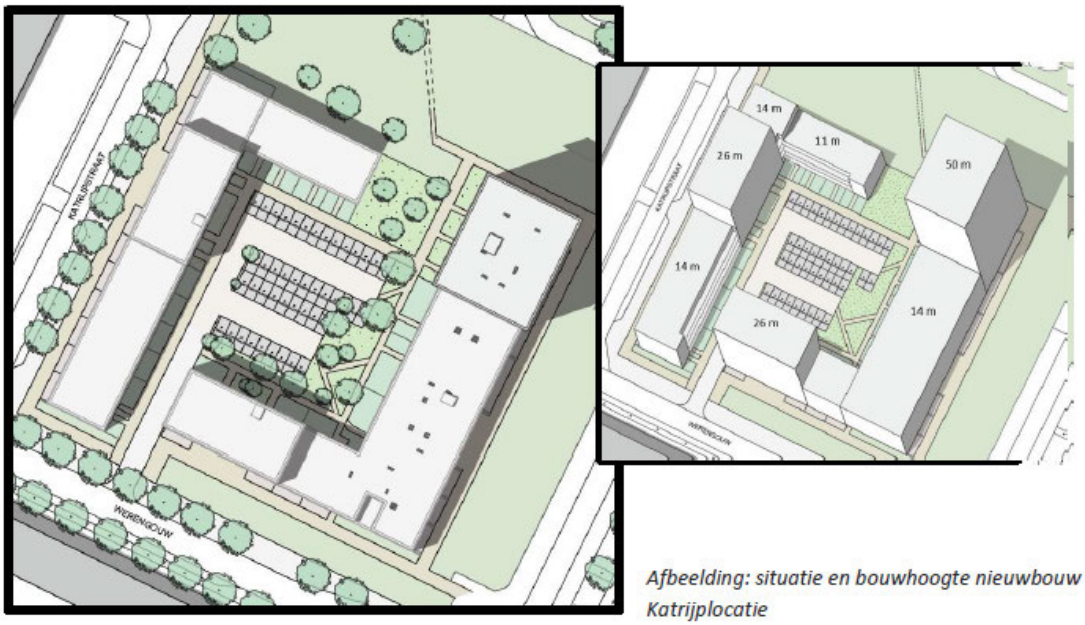
Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker vergunningen)

Locatie/adres aanvraag : Locatie ten westen van het winkelcentrum Waterlandplein
Naam behandelaar : 5.1.2,e
Gebied : Noord-Oost
Advies gevraagd d.d. : 3 februari 2022
Type OLO aanvraag : uitgebreid
Nummer Omgevingsloket : 6602671
Nummer PowerBrowser : Z2021-N003832
Datum (fatale) termijn :
Aanvraag verlengd ja/nee :

2. Korte beschrijving initiatief

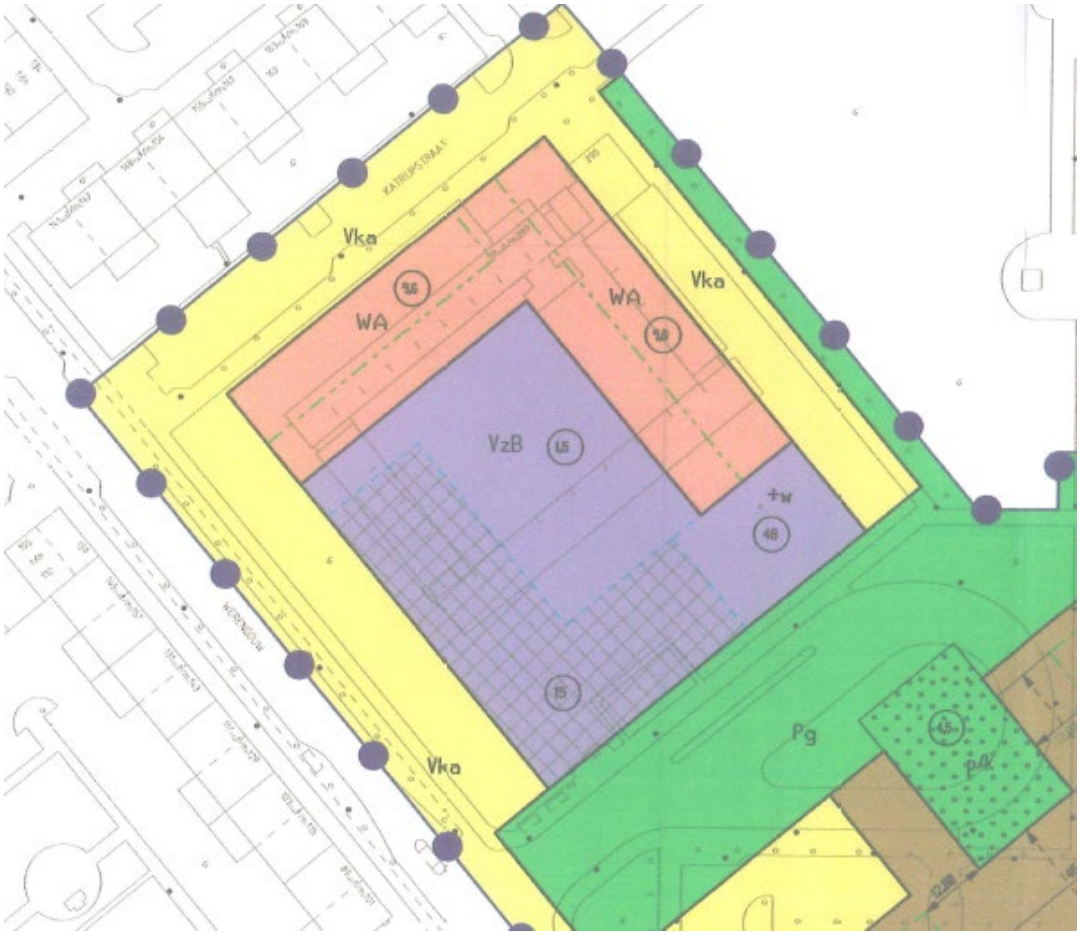
Het realiseren van 257 woningen.



Afbeelding: situatie en bouwhoogte nieuwbouw Katrijplocatie

3. Bestemmingsplantoets

<u>GELDEND BESTEMMINGSPLAN</u>
Naam vigerend bestemmingsplan: Nieuwendam-Noord-Waterlandplein
Welke Bestemmingen: Wa (woondoeleinden A), VzB (voorzieningen B) en
Datum bestemmingsplan vastgesteld: 12 april 2006
Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen


Vka
WA
WA
Vka
VzB
+w
Vka
Pg



Artikel 2.1 Woondoeleinden A (WA)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Woondoeleinden A" (WA) zijn bestemd voor:
a. woningen;
b. tuinen.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste var bestemming worden opgericht en in stand gehouden onder de volgende voorwaarden:
a. gebouwen mogen slechts worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
b. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
c. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 2 meter;
d. woningen zijn slechts toegestaan indien deze aaneengesloten worden gebouwd;
e. woningen zijn slechts toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben.

Artikel 2.4 Voorzieningen B (VzB)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Voorzieningen B" (VzB) zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen zijnde onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijf, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "maatschappelijke voorzieningen" en me een maximum bruto vloeroppervlak van 2.400 m2;
b. buitenruimte voor maatschappelijke voorzieningen;
c. woningen, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "woningen";
d. gebouwde parkeervoorzieningen en bevoorradingsfaciliteiten;
e. bergingen en andere nevenruimten ten dienste van de bestemming.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden onder de volgende voorwaarden:
a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
b. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken ten behoeve van buitenruimte voor maatschappelijke voorzieningen is 4,5 meter;
d. woningen zijn slechts toegestaan indien per te bouwen woning binnen het desbetreffende bouwvlak ten minste één parkeerplaats wordt gerealiseerd;
e. woningen zijn slechts toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben;
f. onderwijsvoorzieningen zijn slechts toegestaan indien de schoollokalen, niet zijnde de gymlokalen, niet aan de gevel(s) met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden gesitueerd.

Artikel 2.5 Verkeersareaal (Vka)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor "Verkeersareaal" (Vka) zijn bestemd voor:
a. rijwegen en ontsluitingswegen;
b. fiets- en voetpaden;
c. openbare ruimte;
d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
e. bushalten;
f. groenvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van woongebouwen, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "zone voor voorzieningen t.b.v. de bereikbaarheid van woongebouwen".

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, onder de volgende voorwaarden:
a. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 8 meter;
b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van woongebouwen zoals bedoeld in lid 1 onder g, met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

3. Gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1, lid 1 wordt in ieder geval begrepen:
a. het oprichten van andere-bouwwerken zonder voorafgaand overleg met de beheerd de openbare ruimte;
b. elk gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van fust en verpakkingsmateriaal van bedrijfsmatige activiteiten.

STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN
Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA

Woondoeleinden A
De maximale bouwhoogte wordt overschreden.
De bouwgrens wordt overschreden.

Voorzieningen B
De maximale bouwhoogte wordt overschreden.
Er worden woningen gebouwd buiten de aanduiding 'woningen'.
Er wordt afgeweken van de parkeernorm.

Verkeersareaal
Deze bestemming laat geen woningen toe.

TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)
Naam toekomstig bestemmingsplan: N.v.t.
Datum voorbereidingsbesluit/vastgesteld door DB:
Toekomstige bestemming:
Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen

STRIJDIGHEID MET TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)
Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: N.v.t.
Zodra JA, aangeven waarom:

4. Advies

Naam	: 5.1.2,e
Afdeling/team	: Gebiedsteam Noord Oost
Meewerken	: Ja
Motivatie/Voorwaarden	: Een groep bewoners heeft bezwaar tegen dit plan. De projectmanager van de Gemeente Amsterdam, 5.1.2,e heeft dit opgepakt.

Naam	: R&D
Afdeling/team	:
Meewerken	: Ja
Motivatie/Voorwaarden	:

Advies:
Het stadsdeel wil vooralsnog niet meewerken aan de aanvraag door daarvoor buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° Wabo. Het stadsdeel wil pas meewerken aan de aanvraag als aangetoond is dat alle woningen op een aanvaardbare en uitvoerbare wijze een stille zijde krijgen, danwel dat anderszins in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle woningen wordt voorzien vanwege wegverkeerslawaai. Ook zijn er nog diverse opmerkingen ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend ontwerp maakt onderdeel uit van de stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt, en is tevens het laatste te realiseren kavel van het stedenbouwkundig plan voor het winkelcentrum Waterlandplein. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor laatstgenoemde plan zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waterlandplein (uit 2004). Door omstandigheden heeft het plan jarenlang stilgelegen. In 2017 heeft betrokken corporatie Stadgenoot de planvorming weer opgepakt. In samenwerking met de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot rooilijnen, bouwhoogtes, de overgang openbaar-privé, het te realiseren programma etc. Ook zijn afspraken gemaakt over de parkeernormen, welke afwijken van het geldende gemeentelijk beleid. Bovenstaande is vastgelegd in de opgestelde Investeringsnota Kubus-Katrijplocatie, welke naar verwachting medio februari 2022 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De opgave voor de Kubus-Katrijplocatie is -kort samengevat- een stedelijk blok te realiseren dat:
- aansluit bij het karakter van het winkelcentrum, en functioneert als de vierde pleinwand van het Waterlandplein;
- een sympathieke overgang vormt van het Waterlandplein naar de naastgelegen woonwijk en het buurtpark de Groene Zoom;
- de bestaande en toekomstige stedelijke ruimtes helder definieert;
- programmatisch van toegevoegde waarde is voor de woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt;
- representatief is voor de Amsterdamse ambities op het gebied van duurzame verdichting in de bestaande stad;
- een positieve bijdrage levert aan de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in en rondom het plangebied.

Voorliggend plan is een goed antwoord op de geschetste opgave. Met de bouw van 257 woningen, 152 sociale huurwoningen en 105 vrije sector koopwoningen, krijgt de woningvoorraad van de Waterlandpleinbuurt een stevige impuls. Het woningaanbod is

breed, gericht op diverse doelgroepen: grote en kleine gezinnen, starters en senioren. Ook worden 30 woningen voor een woongroep voor Amsterdammers met een psychiatrische aandoening gerealiseerd. Deze mensen wonen zelfstandig, maar met gelijkgestemden en met externe ondersteuning. Voor hen is in het gebouw een gemeenschappelijke ruimte opgenomen.

Als het gaat om het de Amsterdamse ambities op het gebied van duurzame verdichting in de bestaande stad schiet het plan nog te kort. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op grote delen van de gevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Voor het bouwplan moeten dus hogere grenswaarden vastgesteld worden. Daarvoor is het Amsterdamse geluidbeleid vastgesteld. Belangrijkste conditie voor het kunnen vaststellen van hogere grenswaarden is in beginsel dat een woning een stille zijde heeft. Dat is een geveldeel waarop de geluidbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de meeste woningen een stille zijde hebben en wat dat betreft voldoen aan het gemeentelijke geluidbeleid. Op de eerste vier bouwlagen zijn echter ook 29 woningen voorzien die geen stille zijde krijgen. In de rapportage wordt aangegeven dat aanvullende oplossingen nodig zijn om een stille zijde te realiseren, zoals ‘bijvoorbeeld afsluitbare balkons voorzien van een coulissenscherm of gelijkwaardige oplossing’. Hoe de stille zijdes daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden zou in het kader van de planuitwerking bepaald moeten worden.

Op basis van de beschikbare stukken is daarmee de uitvoerbaarheid, effectiviteit en wenselijkheid van maatregelen, om de genoemde 29 woningen van een stille zijde te voorzien, niet na te gaan. Dat terwijl onderhavige aanvraag het kader is om dat te beoordelen als het gaat om de wenselijkheid om hogere waarden daarvoor te verlenen. De uitwerking van de maatregelen naar de planuitwerking ‘ doorschuiven’ is daarvoor geen echte oplossing. In een later stadium rest voor het project niet meer dan een toets voor het binnenniveau (op grond van het Bouwbesluit). Dit leidt dan ook tot de conclusie dat het project, bij de huidige stand van zaken, niet verenigbaar is met het gemeentelijke geluidbeleid. Een goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat in 29 woningen is niet gegarandeerd c.q. niet voldoende onderbouwd.

Ten aanzien van de ingediende documenten zijn verder volgende opmerkingen te maken.

Onderzoeken:

- Windhinderonderzoek: het aanvullende windhinderonderzoek is tweemaal bij de stukken gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage *‘Windstudie Kubus Katrijp te Amsterdam: CFD studie i.f.v. het windklimaat in de omgeving’* met kenmerk AFR-4491, uitgegeven op d.d. 03-10-2017. Dit onderzoek ontbreekt bij de bijlagen.
- Watertoets: deze ontbreekt bij de bijlagen.
  (NB in opdracht van de projectgroep is in 2021 een waterparagraaf opgesteld door het ingenieursbureau)
- Bezonningsstudie: in december 2021 is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd door LBP Sight naar aanleiding van de verschuiving van een aantal bouwblokken. Dit aanvullende onderzoek is niet bij de stukken gevoegd.
- Parkeeronderzoek: er is in 2020 parkeeronderzoek gedaan door Ecorys. Dit onderzoek is niet bij de stukken gevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing:

- P. 16 gemeentelijk beleid: hier is getoetst aan de Structuurvisie i.p.v. de Omgevingsvisie Amsterdam.
- P. 16/17 afwijken van 40-40-20 woonbeleid: in het Investeringsbesluit Kubus-Katrijp wordt hierover een besluit genomen door de gemeenteraad.
- P. 17 Parkeren: verwijzing naar uitgevoerd parkeeronderzoek ontbreekt.
- P. 19 Geluid:
  Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor het wegverkeerslawaai van de Werengouw hogere waarden moeten worden aangevraagd. In bijlage III van het akoestisch rapport is op de plattegronden aangegeven welke hogere waarde er nodig is voor welke woning. Aan het verlenen van hogere waarden stelt de gemeente Amsterdam voorwaarden, zoals het vereiste van een stille zijde per woning.
  Tegelijkertijd met de aanvraag voor de planologische afwijking moeten ook de hogere geluidswaarden worden aangevraagd bij het college. Zoals volgt uit het advies van de TAVGA, moet initiatiefnemer daartoe aantonen dat voor alle woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd ook wordt voldaan aan het Amsterdamse geluidbeleid. Op dit punt dient het akoestisch onderzoek te worden aangevuld.
  (NB advies TAVGA zit niet bij de stukken)
- P. 36
  'Initiatiefnemer Stadgenoot is hier van plan om in totaal maximaal 257 appartementen in de sociale huursector te realiseren, en 105 marktwoningen in de vrije sector huur en/of koop.'
  Dit klopt niet, moet zijn: totaal 257 woningen.
- P. 36 kopje Afwijkingen van het BP
  'De overschrijding van de bouwhoogte met 15 meter is niet binnenplans te realiseren'
  Dit moet zijn: overschrijving met 11 meter.
- De koppeling met het GREX-traject van het project Waterlandpleinbuurt is niet gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing. Er is een Plaberum-procedure doorlopen die een belangrijke onderbouwing vormt voor deze aanvraag en de achtergrond schetst van het project. Het Investeringsbesluit met stedenbouwkundig plan is voor inspraak ter inzage gelegd en vervolgens op 17 februari 2022 ter vaststelling behandeld in de gemeenteraad (NB uitslag vanwege volle raadsagenda nog niet bekend)
- Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan op het aspect participatie. In het kader van het doorlopen Plaberum-traject zijn er verschillende participatie-momenten geweest.
- Aspect planschade: er dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten met initiatiefnemer.

MER aanmeldnotitie:

- Op o.a. p. 9 en 10 van de aanmeldnotitie staat een woningaantal van 280 woningen genoemd, terwijl elders in de tekst en in de ruimtelijke onderbouwing een maximum woningaantal van 257 woningen genoemd staat. Op p. 9 staat ook een parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen genoemd, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing een hoger aantal parkeerplaatsen genoemd wordt.
- P. 11 , par. 4.3 Geluid: hier wordt het geluidrapport uit 2020 en de conclusies daaruit niet genoemd, maar een ouder geluidrapport.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies stedenbouw
Voorliggend ontwerp maakt onderdeel uit van de stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt, en is tevens het laatste te realiseren kavel van het stedenbouwkundig plan voor het winkelcentrum Waterlandplein. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor laatstgenoemde plan zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waterlandplein (uit 2004). Door omstandigheden heeft het plan jarenlang stilgelegen. In 2017 heeft betrokken corporatie Stadgenoot de planvorming weer opgepakt. In samenwerking met de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot rooilijnen, bouwhoogtes, de overgang openbaar-privé, het te realiseren programma etc. Ook zijn afspraken gemaakt over de parkeernormen, welke afwijken van het geldende gemeentelijk beleid. Bovenstaande is vastgelegd in de opgestelde Investeringsnota Kubus-Katrijplocatie, welke naar verwachting medio februari 2022 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De opgave voor de Kubus-Katrijplocatie is -kort samengevat- een stedelijk blok te realiseren dat:
- aansluit bij het karakter van het winkelcentrum, en functioneert als de vierde pleinwand van het Waterlandplein;
- een sympathieke overgang vormt van het Waterlandplein naar de naastgelegen woonwijk en het buurtpark de Groene Zoom;
- de bestaande en toekomstige stedelijke ruimtes helder definieert;
- programmatisch van toegevoegde waarde is voor de woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt;
- representatief is voor de Amsterdamse ambities op het gebied van duurzame verdichting in de bestaande stad;
- een positieve bijdrage levert aan de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in en rondom het plangebied.

Aangezien voorliggend plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden wordt positief geadviseerd. Met de bouw van 257 woningen -152 sociale huurwoningen en 105 vrije sector koopwoningen- krijgt de woningvoorraad van de Waterlandpleinbuurt een stevige impuls. Het woningaanbod is breed, gericht op diverse doelgroepen: grote en kleine gezinnen, starters en senioren. Ook worden 30 woningen voor een woongroep voor Amsterdammers met een psychiatrische aandoening gerealiseerd. Deze mensen wonen zelfstandig, maar met gelijkgestemden en met externe ondersteuning. Voor hen is in het gebouw een gemeenschappelijke ruimte opgenomen.

Na oplevering van het gebouw (en het naastgelegen project IJdoornschool) wordt de openbare ruimte rondom de gebouwen heringericht zodat deze ook een kwaliteitsimpuls krijgt, en de verblijfskwaliteiten rond het Waterlandplein aanmerkelijk toenemen. Bureau Sant & Co heeft hiervoor een schetsontwerp gemaakt en wordt gevraagd het schetsontwerp uit te werken tot een VO en DO openbare ruimte.

Advies planologie
Meewerken:
Ja, mits

Motivering/voorwaarden:
Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 257 woningen. Het betreft 152 sociale woningen en 105 middensegment en/of vrij sectorwoningen (huur en koop) in variërende grootte.

De locatie ligt in het bestemmingsplangebied Waterlandplein. Het Waterlandplein is voor Nieuwedam-Noord van bijzondere betekenis. Het moet het kloppend hart van de woonwijk vormen.
De locatie is een braakliggend gedeelte in het bestemmingsplan uit 2006 dat voorziet in een functiemenging van voorzieningen, wonen en verkeerdoeleinden.
Het woonprogramma in het voorliggend plan sluit planologisch goed aan op de gezamenlijke ontwikkeldoelen. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin is ingegaan op relevante omgevingsaspecten, zoals: verkeer, parkeren, geluid en economische uitvoerbaarheid. Ook de relatie met actueel ruimtelijk beleid van de provincie, MRA en de gemeente is verwoord..
Voor wat betreft de parkeerfaciliteiten voor de woningen, wordt een lage parkeernorm gehanteerd. Het aanbod voor fietsenstallingen is relatief hoog. Daarmee sluit het prima aan bij het fietsstimuleringsbeleid van Amsterdam.
Het conceptplan is als zodanig passend en planologisch aanvaardbaar. Voor wat betreft de uitwerking kunnen, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en eisen van welstand, nadere voorwaarden worden gesteld.
Bij de uitwerking zal dat ook gelden voor wat betreft de parkeerfunctie en het aantal parkeerplaatsen.

<u>RO-juridisch</u>
Onderzoeken:

- Windhinderonderzoek: het aanvullende windhinderonderzoek is tweemaal bij de stukken gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage *'Windstudie Kubus Katrijp te Amsterdam: CFD studie i.f.v. het windklimaat in de omgeving'* met kenmerk AFR-4491, uitgegeven op d.d. 03-10-2017. Dit onderzoek ontbreekt bij de bijlagen.
- Watertoets: deze ontbreekt bij de bijlagen.
  (NB in opdracht van de projectgroep is in 2021 een waterparagraaf opgesteld door het ingenieursbureau)
- Bezonningsstudie: in december 2021 is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd door LBP Sight naar aanleiding van de verschuiving van een aantal bouwblokken. Dit aanvullende onderzoek is niet bij de stukken gevoegd.
- Parkeeronderzoek: er is in 2020 parkeeronderzoek gedaan door Ecorys. Dit onderzoek is niet bij de stukken gevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing:

- P. 16 gemeentelijk beleid: hier is getoetst aan de Structuurvisie i.p.v. de Omgevingsvisie Amsterdam.
- P. 16/17 afwijken van 40-40-20 woonbeleid: in het Investeringsbesluit Kubus-Katrijp wordt hierover een besluit genomen door de gemeenteraad.
- P. 17 Parkeren: verwijzing naar uitgevoerd parkeeronderzoek ontbreekt.
- Check nodig door V&OR op aspecten parkeren en fietsparkeren.
- P. 19 Geluid:
  Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor het wegverkeerslawaai van de Werengouw hogere waarden moeten worden aangevraagd. In bijlage III van het akoestisch rapport is op de plattegronden aangegeven welke hogere waarde er nodig is voor welke woning. Aan het verlenen van hogere waarden stelt de gemeente Amsterdam voorwaarden, zoals het vereiste van een stille zijde per woning.
  Tegelijkertijd met de aanvraag voor de planologische afwijking moeten ook de hogere geluidswaarden worden aangevraagd bij het college. Zoals volgt uit het

advies van de TAVGA, moet initiatiefnemer daartoe aantonen dat voor alle woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd ook wordt voldaan aan het Amsterdamse geluidbeleid. Op dit punt dient het akoestisch onderzoek te worden aangevuld.
(NB advies TAVGA zit niet bij de stukken)

- P. 36
'Initiatiefnemer Stadgenoot is hier van plan om in totaal maximaal 257 appartementen in de sociale huursector te realiseren, en 105 marktwoningen in de vrije sector huur en/of koop.'
Dit klopt niet, moet zijn: totaal 257 woningen.
- P. 36 kopje Afwijkingen van het BP
'De overschrijding van de bouwhoogte met 15 meter is niet binnenplans te realiseren'
Dit moet zijn: overschrijving met 11 meter.

Algemene opmerkingen r.o.:

- De koppeling met het GREX-traject van het project Waterlandpleinbuurt is niet gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing. Er is een Plaberum-procedure doorlopen die een belangrijke onderbouwing vormt voor deze aanvraag en de achtergrond schetst van het project. Het Investeringsbesluit met stedenbouwkundig plan is voor inspraak ter inzage gelegd en vervolgens op 17 februari 2022 ter vaststelling behandeld in de gemeenteraad (NB uitslag vanwege volle raadsagenda nog niet bekend)
- Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan op het aspect participatie. In het kader van het doorlopen Plaberum-traject zijn er verschillende participatie-momenten geweest.
- Aspect planschade: er dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten met initiatiefnemer.

MER aanmeldnotitie:

- Op o.a. p. 9 en 10 van de aanmeldnotitie staat een woningaantal van 280 woningen genoemd, terwijl elders in de tekst en in de ruimtelijke onderbouwing een maximum woningaantal van 257 woningen genoemd staat. Op p. 9 staat ook een parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen genoemd, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing een hoger aantal parkeerplaatsen genoemd wordt.
- P. 11 , par. 4.3 Geluid: hier wordt het geluidrapport uit 2020 en de conclusies daaruit niet genoemd, maar een ouder geluidrapport.

Naam : 5.1,2,e
Afdeling/team : V&OR
Meewerken : Ja
Motivatie/Voorwaarden :

Hi 5.1,2,e ,

Ik ben nauw betrokken geweest bij voorbereidingen met de projectgroep.
De ruimtelijke onderbouwing van Van Riezen is akkoord op de onderdelen auto/fiets parkeren en overige V&OR onderwerpen.

Gevraagde adviezen
De geselecteerde adviseurs zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het integrale RO eindadvies

- [x] Planologie (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- [x] Stedenbouw (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- [x] Bestemmingsplan jurist (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- [ ] Landschap (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- [ ] Water en Groen (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- [ ] Rve Economie
- [ ] Gebiedsmakelaar bedrijven
- [ ] VTH - Handhaving
- [ ] Monumenten en Archeologie
- [ ] Welstand
- [ ] Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- [ ] Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- [ ] Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- [x] Rve V&OR - Parkeren
- [ ] Rve V&OR - Verkeer
- [ ] Rve Wonen
- [ ] Stadswerken
- [ ] Buitenreclame
- [ ] Kunst en Cultuur
- [ ] Rve Sport
- [ ] VTH – Vergunningen - Evenementen
- [ ] Openbare orde en veiligheid
- [ ] VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- [ ] Voorzieningen/Mipsa
- [ ] Projectleider Team Go
- [x] Gebiedsteam
- [ ] Havenstad