

Sarphatistraat 370 (fietsenstalling)

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding voor het projectbesluit	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Planologische regeling	3
Hoofdstuk 2	Onderzoek	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Inventarisatie	4
2.3	Milieu-aspecten	4
2.4	Externe veiligheid	4
2.5	Archeologie	5
2.6	Flora en fauna	5
2.7	Waterhuishouding	5
2.8	Economische uitvoerbaarheid	6
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	7
3.1	Beschrijving	7
3.2	Juridische aspecten	7
3.3	Het projectbesluit	8
3.4	Ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 4	Overleg	10
4.1	Overleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	10
4.2	Inspraak	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Op 30 september 2010 heeft de eigenaar van het perceel Sarphatistraat 370 (woningcorporatie Stadgenoot) een bouwaanvraag ingediend voor het maken van een halfverdiepte fietsenstalling voor ca. 80 fietsen, ten behoeve van de kantoren in het gebouw Sarphatistraat 370. De fietsenstalling is geprojecteerd onder de tuin tussen de gebouwen Sarphatistraat 370 en Sarphatistraat 410 en wordt afgedekt met een spiegelende vijver.

De fietsenstalling is in strijd met het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad. Het bestemmingsplan bevat de bevoegdheid voor het dagelijks bestuur om de bestemming Tuin te wijzigen ten behoeve van de bouw van een ondergrondse parkeergarage, waaronder begrepen een fietsenstalling.

Het voorliggende projectbesluit geeft de juridische basis voor vergunningverlening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied omvat een gedeelte van het perceel Sarphatistraat 370, kadastraal bekend onder nummer ASD11005006G000

1.3 Planologische regeling

Het perceel Sarphatistraat 370 ligt binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad, dat op 28 september 2010 door de stadsdeelraad is vastgesteld en dat op 30 maart 2011 in werking is getreden. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.

Hoofdstuk 2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Een projectbesluit moet op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wat wordt verstaan onder een goede ruimtelijke onderbouwing is geregeld in artikel 5.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de uitkomsten van het in artikel 5.1.1. bedoelde overleg, de uitkomsten van het onderzoek omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.

Indien aan het projectbesluit geen milieu-effectrapportage ten grondslag ligt, dan moet tevens worden aangegeven op welke wijze met de archeologie en met de overige waarden in het plangebied is rekening gehouden. Tevens moeten - indien van toepassing - de resultaten van de onderzoeken naar geluidhinder, luchtkwaliteit en flora en fauna in het projectbesluit worden opgenomen.

In de hiernavolgende hoofdstukken wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

2.2 Inventarisatie

Het terrein tussen de gebouwen Sarphatistraat 370 en 410 is op dit moment verhard en wordt gebruikt als parkeerplaats door de gebruikers van beide gebouwen. Het gebouw Sarphatistraat 410 is in gebruik als kantoor door woningcorporatie Stadgenoot. Het gebouw Sarphatistraat 370 was voorheen in gebruik als kantoor voor de (rijks)politie. Het is inmiddels deels gerenoveerd en wordt verhuurd als kantoor/bedrijfsruimte.

2.3 Milieu-aspecten

De aspecten geluidhinder en luchtkwaliteit zijn niet aan de orde bij dit project. Een fietsenstalling is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Ook valt een fietsenstalling onder de projecten waarvoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet vereist is.

2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De fietsenstalling ligt niet in de nabijheid van routes van gevaarlijke stoffen. Een onderzoek naar de externe veiligheid is dan ook niet vereist.

2.5 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport "Archeologisch bureauonderzoek plangebied Oostelijke binnenstad, stadsdeel Centrum (BO 09-081)" uit november 2009 (Bureau Monumenten en Archeologie, Amsterdam).

In het bureauonderzoek is een archeologische beleidskaart opgenomen die een vereenvoudigde weergave is van de diverse archeologische verwachtingen, vertaald in archeologische waarderingen en beleidsmaatregelen. De kaart is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. Op basis van archeologische verwachtingen zijn de diverse beleidszones (A t/m C, I en L) te onderscheiden ieder met bijbehorende beleidsmaatregelen:

Het perceel Sarphatistraat 370 is gelegen in (beleids)zone B. Deze zone omvat bebouwde gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met de Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). Voor alle werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 50 m² is een archeologisch veldonderzoek vereist. In de regels bij het bestemmingsplan is dat vertaald naar een plicht voor de aanvrager om een archeologisch rapport te overleggen. Een aanlegvergunning is vereist.

2.6 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad is in maart 2010 onderzoek gedaan naar de flora en fauna in het plangebied van het bestemmingsplan ("Natuurtoets Oostelijke binnenstad", Dienst Ruimtelijke Ordening, gemeente Amsterdam).

Op en rond het perceel Sarphatistraat 370 zijn geen plant- en diersoorten aangetroffen die in het kader van de natuurwetgeving (Flora- en faunawet uit 2002) bijzondere bescherming genieten en/of waarvoor in het kader van de beoogde werkzaamheden ontheffing noodzakelijk is.

2.7 Waterhuishouding

Binnen de gemeente Amsterdam is het algemene beleid voor de waterhuishouding, waaronder naast het grondwater ook de verwerking van schoon- en vuilwater wordt begrepen, beschreven in het Waterplan Amsterdam.

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Zonder ontheffing op de keur zijn grondwateronttrekkingen en werkzaamheden aan/op of in waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. De keur van AGV is van toepassing op alle wateren, keringen en waterstaatkundige werken.

Het perceel grenst aan de Singelgracht, die tussen de Nieuwe Vaart en de Leidsegracht de functie heeft van een verhol, indirect secundaire waterkering (in spreekterm: boezemcompartimentering). 'Verhol' houdt in dat de waterkering op het maaiveld niet herkenbaar is als dijklichaam. De kering is indirect omdat het niet de eerste bescherming biedt tegen overstroming door aangrenzend water zonder voorliggende waterkering. De kering is secundair omdat hij van regionaal belang is. In het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad is de waterkering als zodanig bestemd. De waterkerende functie mag niet worden verminderd of tenietgedaan. Voor werkzaamheden in en om deze kering is een ontheffing noodzakelijk en geldt dat alle activiteiten getoetst moeten worden aan de keur en beleidsregels van AGV.

De halfverdiepte fietsenstalling ligt buiten de zone. Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het ondergronds bouwen op de waterhuishouding. Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de aanleg van de halfverdiepte fietsenstalling geen invloed zal hebben op de grondwaterstroming.

2.8 Economische uitvoerbaarheid

De fietsenstalling wordt door de eigenaar van het perceel gebouwd. Er zijn voor het stadsdeel geen kosten aan dit project verbonden. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarop de grondexploitatieregels van afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijn. Kostenverhaal is op dit projectbesluit niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

3.1 Beschrijving

Sinds 2000 heeft woningcorporatie Stadgenoot (toen nog woningbouwvereniging Het Oosten) het gebouw Sarphatistraat 410 in gebruik als kantoor. Het pand is destijds aan de zijde van de Singelgracht met nieuwbouw uitgebreid. In 2008 is de woningbouwvereniging samengegaan met de Algemene Woningbouw Vereniging. Samen met het pand Sarphatistraat 410 wil de corporatie in Sarphatistraat 370 "Campus Stadgenoot" realiseren. Hiertoe heeft het een totaalplan gemaakt voor beide gebouwen en percelen. De campus bestaat uit het hoofdkantoor van Stadgenoot, een bedrijfsverzamelgebouw, een parkeergarage en terreininrichting die alle panden met elkaar verbindt. Het gebouwencomplex vormt een geheel, hetgeen afleesbaar is in de architectuur en in de inrichting van de onbebouwde ruimte. Deze onbebouwde ruimte heeft deels een semi-openbaar karakter. Het totaalplan gaat uit van het ondergronds brengen van het parkeren voor fietsen en auto's, zodat de mogelijkheid ontstaat een groene verblijfsruimte (tuin) te creëren aan het water.

De bouwaanvraag voor de halfverdiepte fietsenstalling is een eerste stap in de uitvoering van het totaalplan. De stalling heeft, inclusief entree een omvang van ca. 100 m² (10 x 10) en biedt plaats aan ruim 80 fietsen. Het dak van de stalling wordt afgewerkt met een spiegellende vijver ('reflecting pond') en steekt maximaal 1.30 meter boven het omliggend maaiveld. De toegang tot de stalling ligt tussen de gebouwen Sarphatistraat 370 en 410. De achterste wand van de stalling ligt ter hoogte van de achtergevel van het (oude deel van het) pand Sarphatistraat 410. Het overige deel van het perceel wordt ingericht met gras, (half)verharding en bomen.

3.2 Juridische aspecten

Vigerende planologische regeling.

De gronden Sarphatistraat 370 liggen binnen het plangebied waarvoor de deelraad van stadsdeel Centrum op 28 september 2010 het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 2011 in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk.

De gronden waar de fietsenstalling is gesitueerd hebben de bestemming Tuin -1. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht. De fietsenstalling is in strijd met deze bestemming. Onder de gebouwen die zijn toegestaan vallen slechts de aanwezige tuinhuisen en parkeerboxen.

Wijzigingsbevoegdheid dagelijks bestuur.

Het bestemmingsplan bevat in artikel 14.6.2. een wijzigingsbevoegdheid voor het dagelijks bestuur voor de bouw van een fietsenstalling onder gronden met de bestemming Tuin -1, mits aan een aantal criteria wordt voldaan. Eén van de criteria is dat het dak van de fietsenstalling tenminste één meter onder maaiveld is geprojecteerd. De fietsenstalling voldoet niet aan dit criterium, aangezien het dak van de fietsenstalling met daarboven een vijf 1,30 meter boven maaiveld uitsteekt en niet ondergronds gerealiseerd wordt. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kan dus in dit geval niet worden toegepast.

Delegatie projectbesluit.

Voorgesteld wordt om de bouw van de fietsenstalling met een projectbesluit mogelijk te maken. De stadsdeelraad is bevoegd te beslissen over een aanvraag om een projectbesluit. De stadsdeelraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het dagelijks bestuur. Bij besluit van 25 juni 2009-5 heeft de stadsdeelraad de bevoegdheid om te beslissen over een projectbesluit voor een aantal met name genoemde gevallen gedelegeerd aan het dagelijks bestuur. Het onderhavige projectbesluit valt niet onder deze gevallen, zodat de stadsdeelraad bevoegd is tot vaststelling.

Aangezien het geen bouwplan van ingrijpende aard betreft en het ondergronds stallen van fietsen een positieve invloed op de omgeving zal hebben is de stadsdeelraad in een aparte procedure voorgesteld de bevoegdheid tot het vaststellen van het onderhavige projectbesluit te delegeren aan het dagelijks bestuur. De stadsdeelraad heeft op 26 april 2011 ingestemd met het voorstel, zodat het dagelijks bestuur bevoegd is tot het vaststellen van het projectbesluit.

3.3 Het projectbesluit

Het projectbesluit bestaat uit een kaartje van het projectbesluitgebied en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Ruimtelijke onderbouwing

Met betrekking tot onbebouwde (binnen)terreinen heeft de regeling in het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad tot doel verdere bebouwing van deze terreinen te voorkomen en de mogelijkheid om een groene inrichting ervan te waarborgen. Hiertoe is in de toetsingscriteria, die horen bij de wijzigingsbevoegdheid voor het db om ondergrondse parkeergarages en fietsenstallingen mogelijk te maken, opgenomen dat de ondergrondse bebouwing minimaal één meter onder het aangrenzend maaiveld moet liggen. Een uitzondering hierop is gemaakt voor het perceel Sarphatistraat 370.

Stadgenoot heeft tijdens de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan Oostelijke binnenstad (juni 2010) een zienswijze ingediend. In de zienswijze zijn de plannen voor "Campus Stadgenoot", waarvan de fietsenstalling en parkeergarage onderdeel uitmaken, nader toegelicht. Stadgenoot maakte bezwaar tegen het ontbreken van de mogelijkheid een halfverdiepte fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage te realiseren zonder gronddekking van één meter boven het dak van beide gebouwen. In de zienswijze is verzocht om aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, zodat de halfverdiepte fietsenstalling en de ondergrondse parkeergarage, zonder de gewenste gronddekking, kunnen worden gerealiseerd. In zijn reactie op de zienswijze heeft de stadsdeelraad aangegeven dat men positief staat tegenover de plannen van Stadgenoot. De raad heeft het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld met als doel de ondergrondse stallingen mogelijk te maken zonder gronddekking van één meter. Bij de verwerking van de zienswijze in artikel 14.6 van de regels van het bestemmingsplan, is abusievelijk het woord 'ondergronds' blijven staan. Op dit punt voldoet de bouwaanvraag niet aan het bestemmingsplan. Het gaat immers over een halfverdiepte fietsenstalling.

De bouwaanvraag voor de fietsenstalling maakt onderdeel uit van een groter totaalplan dat Stadgenoot heeft opgesteld voor "Campus Stadgenoot". Dit totaalplan gaat uit van sloop van de bestaande, bovengrondse parkeergarage aan de Singelgracht (achter het pand Sarphatistraat 370) en een totale herinrichting van het terrein, waarin veel aandacht is voor groen. Het dak van de fietsenstalling steekt ruim één meter boven het maaiveld en wordt voorzien van een vijver, waarmee het gebouw onderdeel wordt van de tuin. Met dit gebouw is het niet langer mogelijk om, ter plaatse van de fietsenstalling, groen te planten. Niettemin betekent het plan een verbetering van de bestaande situatie en dit belang wordt groter geacht dan het belang dat is gediend bij het criterium dat het gebouw van een minimale gronddekking van één meter wordt voorzien. Het resultaat is een groen ingerichte tuin, met het parkeren van zowel fietsen als auto's ondergronds.

Hoofdstuk 4 Overleg

4.1 Overleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het concept-ontwerpprojectbesluit is voor advies naar de volgende instanties gezonden:

1. Waternet
2. Dienst Ruimtelijke Ordening
3. Inspectie VROM
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

De instantie vermeld onder 1, heeft ons meegedeeld dat er in november 2010 een geo-hydrologisch onderzoek is uitgevoerd naar de barrièrewerking van een ondergrondse dubbel laags parkeergarage aan de Sarphatistraat 370. Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de aanleg van de verlaagde fietsenstalling geen invloed zal hebben op de grondwaterstroming. Waternet gaat akkoord met de inhoud van het projectbesluit.

De instanties, vermeld onder 2 tot en met 4, hebben ons meegedeeld dat gezien de geringe omvang van het project, geen vooroverleg als bedoeld in artikel 5.1.1. noodzakelijk is.

4.2 Inspraak

Op 15 maart 2011 is een inspraakbijeenkomst gehouden. Bij deze bijeenkomst waren twee omwonenden en de projectleider van Stadgenoot aanwezig. De aanwezige buurtgenoten waren van mening dat met de bouw van de fietsenstalling minder fietsen op straat worden geparkeerd en dat dit een verbetering van de omgeving ten gevolg heeft.