

Voordracht voor de collegevergadering van 30 oktober 2018

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening (30)
Agendapunt	B24
Tekst van openbare besluiten	Onderwerp
wordt gepubliceerd	Vaststellen uitwerkingsplan Uitwerking Dijksgracht – Stadswerf Oostenburg
Tekst van openbare besluiten	Het college van burgemeester en wethouders besluit
wordt gepubliceerd	1. Kennis te nemen van de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan Uitwerking Dijksgracht – Stadswerf Oostenburg ingebrachte zienswijze en deze te betrekken bij voorliggende besluitvorming; 2. De zienswijze als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit; 3. Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming dat de portefeuillehouder RO namens het college op 15 mei 2018 heeft kennis genomen van de (aanmeld)notitie vormvrije m.e.r. beoordeling voor geheel Stadswerf Oostenburg en dat is ingestemd dat uit voornoemde notitie voldoende is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling zoals beschreven in de betreffende notitie niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt; 4. Het uitwerkingsplan Uitwerking Dijksgracht – Stadswerf Oostenburg, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A16o6BPSTD-VGo1 in elektronische en analoge vorm vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 1 januari 2017.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan Uitwerking Dijksgracht – Stadswerf Oostenburg vast. Op 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad voor Oostenburg-Noord het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg vastgesteld, met als doel een transformatie mogelijk te maken van werkgebied naar werk-woongebied. Voor de te ontwikkelen delen zijn in het bestemmingsplan vier 'uit te werken bestemmingen' opgenomen. In dit uitwerkingsplan zijn (een deel van) de bestemmingen Gemengd-Uit te werken 2 en 3 uit het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg uitgewerkt. Het gaat om het nog onbebouwde deelgebied aan de Dijksgracht, tussen het INIT-gebouw en de spoordijk. Het uitwerkingsplan wordt het toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Bestuurlijke achtergrond*Aanleiding en doel*

Op 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als doel de transformatie mogelijk te maken van

Oostenburg-Noord van werkgebied naar werk-woongebied. Voor de te ontwikkelen delen van het gebied zijn vier 'uit te werken bestemmingen' opgenomen. Het bestemmingsplan bevat regels waarbinnen deze bestemmingen in uitwerkingsplannen kunnen worden uitgewerkt. Zolang geen uitwerkingsplan in procedure is geldt voor de deelgebieden met een globale bestemming een bouwverbod.

Dit uitwerkingsplan ziet op het onbebouwde deelgebied aan de Dijksgracht, tussen het INIT-gebouw en de spoordijk. Het gebied is in eigendom van Stadgenoot.

Welke onderdelen uit het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg zijn verder uitgewerkt?

Het uitwerkingsplan is opgesteld binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg. Het deelgebied is uitgewerkt in twee bouwblokken aan de Dijksgracht, aan weerszijden van de Oostenburgermiddenstraat. In het oostelijke bouwblok wordt een parkeerhuis gerealiseerd waarmee voor een groot deel in de parkeerbehoefte van Stadswerf Oostenburg wordt voorzien. In het westelijke bouwblok zal een openbaar toegankelijke binnenwerf worden gerealiseerd. Bebouwing wordt opgericht in panden waarvoor een maximale breedte is vastgelegd. Tussen naast elkaar gelegen panden dient een verschil in bouwhoogte te worden gerealiseerd van minimaal twee bouwlagen.

Eerdere besluitvorming met betrekking tot voorliggend uitwerkingsplan

- Voorontwerputwerkingsplan

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerputwerkingsplan is op 8 februari 2018 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan acht overlegpartners. Alleen de Gasunie heeft gereageerd en slechts opgemerkt dat het plangebied buiten hun aandachtsgebied ligt. In hoofdstuk 20 van de toelichting op het uitwerkingsplan is de reactie samengevat en voorzien van een antwoord. De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het uitwerkingsplan.

Inspraak/participatie

Inspraak is op grond van de algemene gemeentelijke inspraakverordening (maart 2016) niet van toepassing. De wettelijke ter inzage periode van het ontwerputwerkingsplan was daarmee voor belanghebbenden het eerste officiële moment om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerputwerkingsplan is een informatiebijeenkomst georganiseerd.

De buurt wordt door Stadgenoot, eigenaar van een groot deel van het gebied, regelmatig geïnformeerd over de inhoud en de voortgang van de planontwikkeling op Stadswerf Oostenburg.

- Ontwerputwerkingsplan

Op 7 mei 2018 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum positief geadviseerd over het ontwerputwerkingsplan. De portefeuillehouder RO heeft, hiertoe gemachtigd door het college, op 16 mei 2018 ingestemd met de vrijgave voor terinzagelegging van het ontwerputwerkingsplan.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.9a, eerste lid. Het college van burgemeester en wethouder is bevoegd om een uitwerkingsplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een (aanmeld)notitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

Onderbouwing besluit*Ad 1 – Kennisnemen en betrekken bij de besluitvorming van de ingebrachte zienswijze*

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Er is één zienswijze ingebracht. De zienswijze is ontvankelijk en de indiener van de zienswijze kan als belanghebbend worden beschouwd.

Ad 2 – Beantwoording zienswijze

In de Nota van beantwoording zienswijzen is de naar voren gebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze heeft betrekking op diverse onderwerpen, waaronder de regels voor de hoogteverschillen in de panden, de omvang van de winkelvestigingen, de hoogte van hekwerken bij dakterrassen en het ontbreken van voldoende maatregelen tegen het spoorweglawaai.

Ad 3 – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming dat met de vaststelling van het uitwerkingsplan geen nadelige effecten zijn te verwachten

In het kader van de uitwerkingsplannen voor Stadswerf Oostenburg is in maart 2018 een aanmeldnotitie opgesteld voor de m.e.r. beoordeling van het project. De overlegde (aanmeld)notitie beoogt de informatie te geven die nodig is om te kunnen beoordelen of er sprake is van mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In dat geval dient een m.e.r. procedure te worden doorlopen. U wordt gevraagd kennis te nemen van het gegeven dat in eerdere besluitvorming van de (aanmeld)notitie is kennis genomen en is ingestemd met de conclusie dat met de vaststelling van het uitwerkingsplan geen nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten. Volledigheidshalve wordt naar deze besluitvorming verwezen ter voldoening aan wet- en regelgeving.

Ad 4 – Vaststelling

Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging en ook zijn er geen ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Het uitwerkingsplan

- Begrenzing

Het plangebied van het uitwerkingsplan wordt globaal begrensd door de Czaar Peterstraat in het noorden, in het oosten door de Isaac Titsinghkade, in het zuiden door de Willem Theunisse Blokstraat en in het westen door de Oostenburgermiddenstraat.

- Geldend regime

Het voorliggende uitwerkingsplan vervult de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg, maakt daarmee onderdeel uit van dit bestemmingsplan en loopt qua verjaringstermijn ook mee met dit bestemmingsplan.

- Programma

Binnen de bestemming Gemengd is een divers programma van wonen, kantoren, bedrijven, voorzieningen en parkeren toegestaan. Het parkeren wordt gerealiseerd in een zogenaamd parkeerhuis en heeft een omvang van minimaal 7.000 m². Het parkeerhuis voorziet niet alleen in de parkeerbehoefte van het plangebied van dit uitwerkingsplan maar in een groot deel van Stadswerf Oostenburg.

De zogenaamde binnenwerf in het bouwveld ten westen van de Oostenburgermiddenstraat, heeft de bestemming Groen waarbinnen plantsoenen, parken en speelvoorzieningen zijn toegestaan.

- Aandachtspunten

Stedelijke kaders

Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

Parkeren

Volgens de regels van het voorliggend uitwerkingsplan bedraagt het brutovloeroppervlak voor parkeervoorzieningen tenminste 7.000 m². In de regels van het uitwerkingsplan is een koppeling gelegd met de gemeentelijke parkeernormen, als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Hiermee is geborgd dat aan het vereiste ten aanzien van parkeren wordt voldaan.

Geluid

Het college stelt, voorafgaand aan de vaststelling van een uitwerkingsplan, hogere waarden vast als bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze hogere waarden worden via een separate voordracht ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Wonen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg in 2016 is in de vorm van een amendement bepaald dat van het totaal brutovloeroppervlak dat binnen het plangebied mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, tenminste 20% bestemd is voor sociale huurwoningen. Deze regel is opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan

en in de anterieure overeenkomst met Stadgenoot. In deze anterieure overeenkomst is bovendien vastgelegd dat 6% van het bruto vloeroppervlak wonen in het middensegment huur moet worden gerealiseerd.

Planschade en kostenverhaal

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg is met Stadgenoot een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is ook het verhaal van mogelijke planschade opgenomen. Deze anterieure overeenkomst is nog steeds geldig en van toepassing. Het uitwerkingsplan is financieel uitvoerbaar.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in de besluitenlijst.

Bekendmaking volgt na het collegebesluit met publicatie van een kennisgeving.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-144241	College van B&W Advies (pdf)
AD2018-137571	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2018-137709	2. Nota van beantwoording UP Dijksgracht - Stadswerf Oostenburg.pdf (pdf)
AD2018-137710	1. Verbeelding UP Dijksgracht - Stadswerf Oostenburg.pdf (pdf)
AD2018-137711	TER INZAGE Uitwerkingsplan Dijksgracht - Stadswerf Oostenburg.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Irene Klarenbeek, 06 1086 1130, i.klarenbeek@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
