

Voordracht voor de College vergadering van 18 augustus 2020

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B4

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen besluit hogere waarden voor het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het uitwerkingsplan Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg geen zienswijzen zijn ingekomen.
2. Kennis te nemen van het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van de stadsdeelcommissie Centrum over de vaststelling.
3. Vast te stellen hogere waarden voor het wegverkeerslawaaï en het spoorweglawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder ten behoeve van het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg, zoals opgenomen in het bijgevoegd besluit hogere waarden.

Kernboodschap

Het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg voorziet in een uitwerking van een aantal uit te werken bestemmingen van bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2016). Het plan heeft tot doel een transformatie mogelijk te maken van werkgebied naar werk-woongebied. Het uitwerkingsplan biedt ruimte om wonen en andere geluidgevoelige functies te realiseren op locaties waar de geluidbelasting te hoog is. Met de Wet geluidhinder kan ontheffing worden verleend om – tot een maximale waarde – geluidgevoelige functies wel mogelijk te maken. Voorafgaand aan de vaststelling van het uitwerkingsplan dient het college deze hogere waarden vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

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 het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan - Stadswerf Oostenburg, dat separaat aan uw college ter vaststelling wordt voorgelegd, is de bestemming 'Gemengd-Uit te werken- 1' uit het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg uitgewerkt. Het uitwerkingsplan maakt woningen en andere functies mogelijk die volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelig zijn.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag*Wet geluidhinder (Wgh), artikel 110a en 110c*

Het college is bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen als deze betrekking heeft op de aanleg of wijziging van een geluidzone van een niet-regionaal industrieterrein, de aanleg of reconstructie van lokale wegen en bij het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen zones van (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van het uitwerkingsplan Lijnbaan-Stadswerf Oostenburg geen zienswijzen zijn ingekomen.

In overeenstemming met het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit hogere waarden met de daarop betrekking hebbende stukken tegelijkertijd met het ontwerpuitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan - Stadswerf Oostenburg van 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 ter inzage gelegen. Hiertoe is op 4 september 2019 een publicatie geweest in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is géén zienswijze ingekomen. Het besluit kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Ad 2. Kennis te nemen van het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van de stadsdeelcommissie Centrum over de vaststelling.

Op 4 juni 2020 heeft het Dagelijks Bestuur van de stadsdeelcommissie/Centrum positief geadviseerd over de vaststelling van hogere waarden ten behoeve van het uitwerkingsplan.

Ad 3. Vaststellen van hogere waarden voor het wegverkeers- en spoorweglawaaï ten behoeve van het uitwerkingsplan Lijnbaan-Stadswerf Oostenburg, zoals opgenomen in het bijgevoegde besluit hogere waarden.

Het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan - Stadswerf Oostenburg maakt de bouw van woningen en andere geluidgevoelige functies mogelijk, gelegen binnen de geluidzones van (combinaties van) de volgende wegen:

- Spoorlijn Amsterdam Centraal – Amsterdam Muiderpoort;
- Piet Heinkade / Panamalaan;
- Piet Heintunnel;
- Czaar Peterstraat (vanwege tram).

Uit akoestisch onderzoek (Akoestische uitwerking verkavelingsplan Oostenburg Amsterdam, DPA/Cauby-Huygen, 10 november 2017) blijkt dat voor de kavels 9, 10, 11 en 12 hogere waarden moeten worden vastgesteld die variëren van 63 tot maximaal 68 dB vanwege het railverkeer.

Voor kavel 9 dienen hogere waarden te worden vastgesteld van maximaal 49 dB vanwege wegverkeer op de Piet Heinkade/Panamalaan en maximaal 52 dB vanwege wegverkeer van/naar de Piet Heintunnel. Voor kavel 10 is ook een hogere waarde nodig van maximaal 51 dB vanwege wegverkeer van/naar de Piet Heintunnel.

Op een deel van de locaties kunnen alleen nieuwe woningen/geluidgevoelige functies worden gerealiseerd indien delen van de gevels aan de noordoostzijde van de kavels 9 en 10 als dove gevel worden uitgevoerd. Voorwaarde voor zowel woning met een dove gevel als met een hogere waarde is dat iedere woning een stille zijde heeft. Deze voorwaarde is in de regels van het uitwerkingsplan Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg opgenomen.

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en het ontbreken van de mogelijkheid de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde, wordt voorgesteld hogere waarden vast te stellen. Daarbij zijn de volgende overwegingen relevant:

- De bouw van nieuwe woningen binnen het plangebied van het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg past in het Amsterdams beleid van stedelijke verdichting;
- Om de haalbaarheid van het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen te toetsen is voor dit uitwerkingsplan akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek hebben geleid tot dit besluit hogere grenswaarden, het onderzoek is als bijlage bij het besluit gevoegd;
- Het akoestisch onderzoek toont aan dat op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op deze locaties kunnen alleen nieuwe woningen/geluidgevoelige functies worden gerealiseerd als deze een geluidluwe zijde hebben. Dit is als voorwaarde in de regels van het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg opgenomen;
- Op een aantal locaties worden de voorkeursgrenswaarden overschreden, maar blijven de berekende waarden binnen de maximale ontheffingswaarden. Voor deze locaties kunnen ontheffingen worden verleend tot aan de gemeten hogere waarden.
- Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde, maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is het ook mogelijk maatregelen te treffen in de vorm van dove gevels, of in de vorm van gebouwgebonden geluidschermen, zodat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Met een dove gevel worden de gevels uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Een gevel zonder te openen delen staat echter op gespannen voet met de spui-ventilatie-eisen conform het Bouwbesluit. Het is daarom reëler om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door middel van het vaststellen van hogere waarden toe te staan;
- Bij spoorweglawaai kan het plaatsen of verhogen van schermen en het plaatsen van raildempers zorgen voor verlaging van de geluidbelasting. De reductie die kan worden behaald is beperkt bij de spoorweginfrastructuur zoals ter hoogte van Stadswerf Oostenburg aanwezig. Door toepassing van raildempers kan een geluidreductie van circa 3 dB worden bereikt, terwijl een geluidsscherm tot een lagere geluidbelasting leidt bij enkele woningen in de onderste bouwlagen van de nieuwbouw. De geluidsschermen zouden onaanvaardbaar hoog moeten worden gerealiseerd om voor een groter aantal woningen effect te hebben, terwijl raildempers vanwege de beperkte geluidreductie onvoldoende effect hebben. Deze maatregelen hebben pas effect op de geluidreductie van de woningen op Stadswerf Oostenburg indien deze over een lengte van 800 meter worden toegepast. Kostentechnisch is het niet reëel om de hoge kosten die samenhangen

met toepassing van deze maatregelen te koppelen aan de ontwikkeling aan Stadswerf Oostenburg, te meer daar het effect op de woningen op Stadswerf Oostenburg beperkt is. Wanneer de geplande werkzaamheden ter wijziging van het spoor(traject) worden uitgevoerd, zouden maatregelen kunnen worden meegenomen teneinde toch enige geluidreductie tot stand te brengen.

- Het beleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het realiseren van woningen met een optimaal leefklimaat. Daarom is bepaald dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, in beginsel moeten beschikken over een stille zijde. Voor de woningen op de kavels die een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde ondervinden, geldt dat deze woningen kunnen worden voorzien van afschermende balkons of loggia's of een gevel kunnen krijgen aan een binnentuin. Er zijn voor deze woningen afdoende oplossingsrichtingen toepasbaar om de woningen te voorzien van een stille zijde.

Het voornemen tot vaststellen van hogere waarden is besproken in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft positief geadviseerd, onder de voorwaarde dat voor de installaties op het INIT-gebouw de in het akoestisch onderzoek voorgeschreven geluidreducerende maatregelen worden uitgevoerd en de motivering voor het toestaan van hogere waarden ten gevolge van het pieklawaai op het spooreplacement wordt verbeterd. De door het TAVGA gemaakte redactionele opmerkingen zijn verwerkt.

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing**Overige toelichting**

N.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats na vaststelling van het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan - Stadswerf Oostenburg plaats in de gebruikelijke media met de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-042105	1. Besluit hogere waarden Lijnbaan.pdf (pdf)
AD2020-042106	2. Advies Dagelijks Bestuur Centrum.pdf (pdf)
AD2020-042107	3. TER INZAGE voor akoestisch onderzoek.pdf (pdf)
AD2020-042735	Advies (pdf)
AD2020-042100	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Ed Swijter, 0610571443, e.swijter@amsterdam.nl
Ruimte en Duurzaamheid, Patty Huisman, 06811233, p.huisman@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten

Voordracht voor de College vergadering van 18 augustus 2020

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B5

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg ingebrachte zienswijzen en deze te betrekken bij de voorliggende besluitvorming;
2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen die deel 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. Kennis te nemen van het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie Centrum over de vaststelling;
5. Het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – Stadswerf Oostenburg, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1608 BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 1 januari 2017.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan Uitwerking Lijnbaan – 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 is de bestemming 'Gemengd-Uit te werken – 1' uit het bestemmingsplan uitgewerkt. Het gaat om het meest oostelijke uit te werken en daarmee het dichtst bij de Czaar Peterbuurt gelegen deel van het bestemmingsplan. 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 Conradstraat, het gebied dat het dichtst is gelegen bij de Czaar Peterbuurt.

Welke onderdelen uit het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg zijn verder uitgewerkt?

Het uitwerkingsplan is opgesteld binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg. In de bouwenvelop die is opgesteld voor het deelgebied Lijnbaan is binnen het ruimtelijk concept uitgegaan van twee zones:

1. een strip tussen de Dijksgracht en de kop van de Oostenburgervaart;
2. een buurtplein met twee bijzondere gebouwen ten noord(oost)en en ten zuid(west)en van dat plein.

Strip

De strip tussen de Dijksgracht en de kop van de Oostenburgervaart (kavels 9 en 11) zal bestaan uit een reeks van panden met een grote diversiteit in maat en schaal. De strip zal worden gemarkeerd door twee "boekensteunen" aan het begin en einde: een toren op de kop van de Dijksgracht en een stevig gebouw op de kop van de Oostenburgervaart. Voor de kavels 9 en 11 wordt uitgegaan van een variatie aan bouwhoogten met hoogtesprongen tussen de panden.

Plein

De ligging bij de Czaar Peterbuurt en de aanwezigheid van het Entreegebouw (huidige Rosa & Rita) is aanleiding om aan de (zuid)oostzijde van het deelgebied een autoluw buurtplein te realiseren met aan drie zijden (de noord(oost)-, zuid(west)- en (noord)westzijde) een actieve plint met (commerciële) voorzieningen. Deze voorzieningen zullen ertoe leiden dat een levendig plein ontstaat, wat bijdraagt aan de leefbaarheid op Oostenburg en zorgt voor een verbinding met de aangrenzende Czaar Peterbuurt. Het buurtplein krijgt verder een centrale groene ruimte en een speelplek, waarbij het inrichtingsplan met de bewoners wordt gemaakt.

Het buurtplein zal aan de noord(oost)- en zuid(west)zijde worden begrensd door gebouwen uit één stuk (één bouwvolume), met bijzondere dakvormen. Het Entreegebouw aan de Conradstraat (huidige Rosa & Rita) en de bakkerij (Conradstraat 423) zijn hiervoor de aanleiding. Ook op deze kavels varieert de bouwhoogte.

Eerdere besluitvorming met betrekking tot voorliggend uitwerkingsplan

- Voorontwerp uitwerkingsplan

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpuitwerkingsplan is op 5 december 2018 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan zes overlegpartners. Alleen Waternet en Gasunie hebben gereageerd. Waternet wijst erop dat het grondwater wat de vooroverlegpartner betreft een aandachtspunt blijft en dat de conclusies uit het onderzoek van Fugro daarom serieus dienen te worden genomen (kades doorlatend maken, grondwaterstand monitoren en uitzoeken of er houten paalfunderingen voorkomen in het gebied). Gasunie heeft het uitwerkingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. De vooroverlegpartner concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

In hoofdstuk 21 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.

Inpraak/participatie

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

- Ontwerpuitwerkingsplan

Op 27 mei 2019 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum positief geadviseerd over het ontwerpuitwerkingsplan. De portefeuillehouder RO heeft, hiertoe gemachtigd door het college, op 22 augustus 2019 ingestemd met de vrijgave voor terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan.

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 zienswijzen.***

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Er zijn drie zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn ontvankelijk en de indieners van de zienswijze kunnen als belanghebbend worden beschouwd.

Ad 2 – Beantwoording zienswijzen.

In de Nota van beantwoording zienswijzen zijn de naar voren gebrachte zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Een van de adressanten heeft zijn zienswijze weer ingetrokken. Een andere adressant heeft enkele tekstuele opmerkingen op hoofdstuk 18 van de toelichting van het uitwerkingsplan, dat gaat over het water(beheer) in het plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast. De zienswijze van de derde adressant 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 spoorweglawaaï. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan.

Ad 3 – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming dat met de vaststelling van het uitwerkingsplan geen nadelige effecten voor het milieu 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 overgelegde (aanmeld)notitie beoogt de informatie te geven die nodig is om te kunnen beoordelen of er sprake is van 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 - Kennis te nemen van het positieve advies van het Dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Centrum over de vaststelling.

Op 4 juni 2020 heeft het Dagelijks Bestuur van de stadsdeelcommissie Centrum positief geadviseerd over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Ad 5 – Vaststelling

Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan vast te stellen overeenkomstig het ontwerpuitwerkingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, met uitzondering van een passage in de toelichting. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging, behalve in de waterparagraaf in de toelichting, en ook zijn er geen ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Het uitwerkingsplan

- Begrenzing

Ten (zuid)oosten van het plangebied bevindt zich de Conradstraat en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het perceel Conradstraat 423, waar zich momenteel onder meer een bakkerij bevindt. De Oosterburgervaart eindigt bij de zuidwestzijde van het plangebied terwijl de (noord)westzijde van het plangebied wordt gevormd door (het verlengde van) de Isaac Titsinghkade, met aan de overzijde het INIT-gebouw en het uitwerkingsgebied 2 (deelgebied Dijkgracht). De Dijkgracht vormt aan de noord(oost)zijde de grens van het plangebied, met ten noorden daar weer van het spoortraject tussen Amsterdam Centraal en Amsterdam Muiderpoort.

- Geldend regime

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

- Programma

Binnen de bestemming Gemengd – 1 is een divers programma van wonen, kantoren, detailhandel, bedrijven en voorzieningen toegestaan. Ook zijn twee horeca 3 of 4 vestigingen toegestaan. En ook tuinen, groenvoorzieningen en fiets- en voetpaden 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

Parkeren is op gronden binnen de bestemming Gemengd – 1 niet toegestaan.

Parkeren ten behoeve van het plangebied wordt mogelijk gemaakt in het parkeerhuis op kavel 7 in deelgebied Dijkgracht.

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. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld.

Stikstof

Voor Stadswerf Oostenburg is Afdoend ecologische onderzoek gedaan. In de rapportage is aangegeven dat een berekening van de stikstofdepositie niet noodzakelijk is. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en plangebied en de aard van de werkzaamheden kan ook een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

N.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgt na het collegebesluit met publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-042109	1.Verbeelding.pdf (pdf)
AD2020-042110	2. Nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2020-042111	3. Advies Dagelijks Bestuur Centrum.pdf (pdf)
AD2020-042112	4a.zienswijze geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2020-042113	4b.zienswijze geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2020-042784	Advies (pdf)
AD2020-042108	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2020-045865	TER INZAGE 1. Regels.pdf (pdf)
AD2020-045866	TER INZAGE 2. Bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2020-045867	TER INZAGE 3. Toelichting.pdf (pdf)
AD2020-045868	TER INZAGE 4. Bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2020-045869	TER INZAGE 5. NvB zienswijzen niet geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2020-045870	TER INZAGE 6. 4a Zienswijze niet geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2020-045871	TER INZAGE 7. 4b zienswijze niet geanonimiseerd.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Ed Swijter, 0610571443, e.swijter@amsterdam.nl
 Ruimte en Duurzaamheid, Patty Huisman, 0610811233, p.huisman@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten