



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Besluit Stadsdeelraad

Directie:
Afdeling:

Strategie en Beleidsrealisatie
Ruimtelijke ordening en grondzaken

Datum behandeling:
Besluitnummer:
Portefeuille:

18 december 2012
2012/12898
Ruimtelijke ordening/Kolenkitbuurt

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kolenkitbuurt Blok 5

Planning van de bespreking en besluitvorming

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| • Mening + Informatie (Informatie) | Datum |
| • Mening + Informatie (Mening) | Datum 4 december 2012 |
| • Besluit | Datum 18 december 2012 |

Aard / doel van de bespreking:

- Informatie:
- Mening: voorbereiding besluitvorming vaststellen bestemmingsplan Kolenkitbuurt Blok 5.

Wijze van bespreking (in te vullen door de Griffie):

De stadsdeelraad besluit:

1. het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Blok 5, digitaal bekend als NL.IMRO.0363.E1202BPSTD-VG01, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen ten opzichte van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan:
 - schrappen van de zinsnede '...inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers' in artikel 6.2.1.
 - schrappen van de begripsbepaling 'shortstay';
 - massagesalons toevoegen als strijdig gebruik (artikel 9.1 sub h);
 2. geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening.
-

Besluitnr: 2012/12898

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Blok 5 is de juridisch-planologische vertaling van een deel van het door de stadsdeelraad vastgestelde uitwerkingsplan van Eigen Haard. Het ontwerp van het appartementencomplex past niet binnen het bouwvlak zoals dat in het huidige, vigerende bestemmingsplan is vastgelegd. Vanwege gefaseerde realisatie van het uitwerkingsplan is het van belang dat er voor de nieuwbouw van Blok 5 tijdig een bestemmingsplan in werking treedt zodat er een titel is om de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen. Voor Blok 5 is daarom een apart bestemmingsplan opgesteld, zodat het risico op vertraging vanwege bezwaren tegen andere onderdelen van het uitwerkingsplan (vertaald in het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebied) wordt voorkomen.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat het op de volgende punten afwijkt van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan:

- in artikel 6.2.1. wordt de zinsnede '... inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers' geschrapt. Het doel van de regels in het bestemmingsplan is dat werknemers en bezoekers parkeren op maaiveld in de straten met doorgaand verkeer en niet in de autoluwe straten of de binnenterreinen van de bouwblokken in het Middengebied;
- de begripsbepaling 'shortstay' is geschrapt. Dit begrip is namelijk al opgenomen in de Huisvestingsverordening. Wanneer een aanpassing aan de Huisvestingsverordening een nieuwe definitie van het begrip zou inhouden, zou de definitie in het bestemmingsplan verouderd zijn. Dat is ongewenst;
- in de algemene gebruiksregels (artikel 9 sub h) zijn massagesalons toegevoegd als strijdig gebruik. Massagesalons hebben een ruimtelijk en criminogeen effect, vergelijkbaar met geldwisselkantoren, beluizen en seksinrichtingen. Derhalve is dit gebruik expliciet beschouwd als strijdig met de bestemmingen.

Verder is de toelichting in hoofdstuk 2 redactioneel gewijzigd m.b.t. het onderwerp 'encroachmentzone'.

Globaal bestemmen

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de uitgangspunten van globaal bestemmen. Het bouwvlak in bestemmingsplan Blok 5 ligt echter vast, conform de afspraken uit het uitwerkingsplan. Hierop zijn ook de diverse onderzoeken gebaseerd, waaronder het akoestisch onderzoek voor het Middengebied. Functiemenging is mogelijk. Het uitoefenen van een praktijk, bedrijf of vrije beroepsuitoefening aan huis is per definitie toegestaan bij woningen. In de plint van het wooncomplex zijn lichte bedrijfsactiviteiten toegestaan. Gelet op eisen voor een goede woon- en leefomgeving mag de bedrijfsploeroppervlakte maximaal 60 m² per vestiging bedragen (artikel 6.3).

Besluitnr: 2012/12898

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):**Uitwerkingsplan**

Op 17 april 2012 heeft de stadsdeelraad het uitwerkingsplan van Eigen Haard vastgesteld. Opgave in dit uitwerkingsplan is een (brede) schoolontwikkeling, een ruim, nieuw en gevarieerd woningaanbod en een vernieuwd concept voor de openbare ruimte. De ontwikkeling van Blok 5 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een juridisch en planologisch kader geboden om de omgevingsvergunning voor het bouwen van Blok 5 te kunnen verlenen.

Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, heeft het Dagelijks Bestuur op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. Daarbij is de maximale snelheid van 100 km/uur op de ring A10 als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek. Dit besluit is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Reden van het besluit:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 29 augustus 2012 ter inzage gelegen. Een bestemmingsplan dient binnen twaalf weken na afloop van de terinzagetermijn door de raad vastgesteld te worden (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening).

Kosten, baten en dekking:

De kosten voor de bestemmingsplannen Blok 5 en Middengebiet bedragen in totaal ongeveer € 45.000 excl. BTW. Deze worden gelijk verdeeld tussen het stadsdeel en Eigen Haard. De kosten zijn opgenomen in de begroting 2012 en worden gedekt door ISV-middelen. Het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie is verzekerd in de "Raamovereenkomst integrale gebiedsontwikkeling Parkstad" en de "Overeenkomst op hoofdlijnen Middengebiet Kolenkitbuurt". De overdracht van de openbare ruimte en planschadeverhaal wordt geregeld in het gebiedscontract met Eigen Haard.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Op 11 juli zijn bewoners van het Middengebiet tijdens een informatieavond geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen, van 19 juli tot en met 29 augustus 2012. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend, door Waternet en Bureau Monumenten en Archeologie (BMA). Deze zienswijzen hebben betrekking op respectievelijk het actuele waterbeleid en de criteria voor archeologisch vervolgonderzoek. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties zijn integraal opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, de toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

- Plankaart bestemmingsplan;
- Regels en toelichting bestemmingsplan;
- Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Blok 5;

Besluitnr: 2012/12898

Besloten in de vergadering van: 18 december 2012

De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Griffier:



.....
S. Raben

Raadsvoorzitter:



.....
K. Martowirono
