

Voordracht voor de collegevergadering van 29 november 2016

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening (31)
Agendapunt	B15
Tekst van openbare besluiten	Onderwerp
wordt gepubliceerd	Vaststellen van het uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43.
Tekst van openbare besluiten	Het college van burgemeester en wethouders besluit
wordt gepubliceerd	1. De naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 naar voren gebrachte zienswijzen van adressant 1 en 2, zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren; 2. Het uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.F1519BPSTD-VGo1 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan, zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2015; 3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Kernboodschap

Door de Alliantie is een plan ontwikkeld voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de Ottho Heldringstraat 41-43 in de Staalmanpleinbuurt. Voor dit plan is een uitwerkingsplan opgesteld op basis van de uitwerkingsplicht die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voor het plan is de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Gedurende de ter inzage legging van het uitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, welke zijn beantwoord in bijgevoegde nota van beantwoording. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Ambtshalve is nog wel een kleine wijziging noodzakelijk. Het verzoek is dan ook om het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond**Aanleiding**

Door de Alliantie is een plan ontwikkeld voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de Ottho Heldringstraat 41-43 in de Staalmanpleinbuurt. In het vigerende bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1e herziening - Hoefijzer deel 1 is vervolgens een uit te werken bestemming opgenomen. Het plan van de Alliantie om het kantoorgebouw te transformeren tot een woongebouw past binnen de uit te werken bestemming van het vigerende bestemmingsplan. Er is een uitwerkingsplan voor het plan opgesteld.

Doel

Het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan heeft tot doel de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken op basis waarvan het nieuwe gebruik als woongebouw wordt bestendigd.

Het uitwerkingsplan

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het appartementencomplex De Parade, in het oosten door de spoorlijn Amsterdam - Schiphol, in het zuiden door de Aletta Jacobslaan en in het westen door de Ottho Heldringstraat.

Geldend regime

Het voorliggende uitwerkingsplan beoogt het Delflandplein- Staalmanpleinbuurt 1e herziening Hoefijzer deel 1, vastgesteld op 22 februari 2012, gedeeltelijk te vervangen.

Wat verandert er ten opzichte van het oude bestemmingsplan?

In het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1e herziening - Hoefijzer deel 1 geldt voor onderhavig plangebied de bestemming Gemengd 2-uit te werken. Omdat het plan een transformatie van het gebouw naar uitsluitend woningen betreft, hebben de gronden in het uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41 -43 de bestemming Wonen gekregen.

Programma

Het voorliggende uitwerkingsplan kent één bestemming, te weten de bestemming Wonen. Die bestemming maakt de transformatie van het kantoorgebouw naar woongebouw mogelijk.

Procedure vanaf vrijgave voor terinzagelegging ontwerpuitwerkingsplan

Bij besluit van 10 september 2015 heeft de wethouder RO namens het college het ontwerpuitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 vrijgegeven voor terinzagelegging. Op 14 oktober 2015 is dit besluit gepubliceerd en met ingang van 15 oktober 2015 had een ieder gedurende zes weken de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze van Waternet en één zienswijze van een bewoner van het naastgelegen appartementencomplex. De zienswijze van Waternet heeft uitsluitend betrekking op uitvoeringsaspecten, die niet relevant zijn in het kader van het uitwerkingsplan. De zienswijze van de buurtbewoner heeft onder meer betrekking op de privacy en vermindering van zon- en daglichttoetreding in de woning. Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren. Voor de inhoudelijke samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

Gelet op de wettelijke termijn voor vaststelling van een uitwerkingsplan, zou het uitwerkingsplan begin 2016 door het college vastgesteld moeten worden. In verband met de benodigde zorgvuldigheid die met de beantwoording van de zienswijzen in acht genomen moest worden, is het vaststellen binnen de wettelijke termijn niet mogelijk gebleken.

Advies bestuurscommissie

Het besluit van het dagelijks bestuur om het college te verzoeken om tot vaststelling van het uitwerkingsplan over te gaan is voorgelegd (voorhangprocedure) aan het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie maar niet besproken. Op 23 september 2016 is het besluit van het dagelijks bestuur definitief geworden, omdat er geen verzoek tot behandeling is binnengekomen.

Aandachtspunten

- *Stedelijke kaders*

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

Bestuurlijke prioriteit

Bestemmingsplannen, inclusief de uitwerkingen ervan, vormen een onderdeel van de Woningbouw op gang zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2014-2018 Amsterdam is van iedereen.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke Ordening (Wro):

Het college is bevoegd om het uitwerkingsplan vast te stellen.

Onderbouwing besluit*Ad 1 Ingebrachte zienswijze*

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingebracht. In de zienswijzen zijn verschillende bezwaren aangevoerd, die onder meer gaan over de waterafvoer, de privacy en de vermindering van zon- en daglichttoetreding in het naastgelegen appartementencomplex. Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren. Voor de inhoudelijke samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen.

Ad 2 Gewijzigde vaststelling

Het is noodzakelijk om de bouwhoogte die d. een aanduiding op de verbeelding is opgenomen te wijzigen van 17 naar 19 meter. Er was bij bepalen van de bouwhoogte per ongeluk geen rekening gehouden met de verlaging van het maaiveld ter hoogte van de toegang van het gebouw en de wijze van meten in de regels. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf afgewerkt maaiveld ter hoogte van de toegang van het gebouw. Met de 19 meter wordt gebleven binnen de maximum bouwhoogte van 20 meter die in het onderliggende bestemmingsplan (moederplan) is opgenomen.

Ad 3 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 Wro). In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente Amsterdam met de Alliantie op 25 april 2016 een anterieure overeenkomst heeft gesloten, waarin het kostenverhaal is verzekerd.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in besluitenlijst. Bekendmaking volgt na het collegebesluit middels de publicatie van een kennisgeving.

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt na vaststelling plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-069838	TER INZAGE 1. Toelichting uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43.pdf (pdf)
AD2016-069854	1. Verbeelding uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43.pdf (pdf)
AD2016-069845	TER INZAGE 4. Nota van beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 (NIET GEANONIMISEERD).pdf (pdf)
AD2016-069834	2. Nota van beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43 (GEANONIMISEERD).pdf (pdf)
AD2016-069841	TER INZAGE 2. Bijlagen bij de toelichting uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43.pdf (pdf)
AD2016-069842	TER INZAGE 3. Regels uitwerkingsplan Ottho Heldringstraat 41-43.pdf (pdf)
AD2016-063929	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2016-069867	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Koen Vreeker, telefoon 06 21125506, e-mail: k.vreeker@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders
