



Publicatiedatum
Programma 11 Stedelijke Ontwikkeling
Agendapunt 13
Datum besluit DB 14-08-2012

Te publiceren tekst

Onderwerp

Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012

Met deze voordracht stelt het DB de deelraad voor het volgende besluit te nemen:

Te publiceren tekst

De deelraad van Stadsdeel Zuid besluit

1. alle ingediende zienswijzen uit de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen van adressanten 1, 8, 13, 14, 15, 16 en 18 (indien van toepassing: gedeeltelijk) gegrond te verklaren en de zienswijzen van adressanten 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 17, 19 en 20 ongegrond te verklaren;
2. alle wijzigingen uit de Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 over te nemen;
3. de in de bijgevoegde Wijzigingsnotitie bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 voorgestelde reparaties te verwerken in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012;
4. de regels en toelichting van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 aan te passen in die zin, dat het gebruiksverbod voor massagesalons wordt geschrapt;
5. Het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 gewijzigd vast te stellen, met de bij het plan behorende GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01;
6. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM)/Rijkswaterstaat en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland te verzoeken om, gezien het feit dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen nationale belangen raken, zo spoedig mogelijk te reageren in het kader van de reactieve aanwijzingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.12, leden 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening

Verordening op de stadsdelen

Bestuurlijke achtergrond

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 juni 2012 tot en met 16 juli 2012. De commissie Ruimte en Wonen heeft hiervan kennisgenomen op 5 september 2012. Het vast te stellen bestemmingsplan is ter advisering aan de commissie Ruimte en Wonen voorgelegd op 5 september 2012.

Resultaat commissiebehandeling

De raadsvoordracht bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 is aangepast naar aanleiding van het verloop van de bespreking van het bestemmingsplan in de commissie R&W van 5 september;

De wijzigingsnotitie bevat de in de commissie voorgestelde reparaties, te verwerken in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012, zie besluitpunt 3 van de raadsvoordracht;

In het in de raadscommissie van 5 september voorgelegde vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 zijn massagesalons opgenomen als verboden gebruik. In de commissie is besproken daar nog voor de besluitvorming in de raad een standpunt over in te nemen.

Korte toelichting op het gevraagde besluit

Tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 zijn in totaal 20 zienswijzen binnengekomen.

1. Alle binnengekomen zienswijzen zijn ontvankelijk geacht. De zienswijzen zijn alle samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen.
2. Indien een zienswijze aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen, is dit opgenomen in de Nota van wijzigingen. Deze nota bevat tevens de ambtshalve wijzigingen. De Nota van wijzigingen is verwerkt in het bestemmingsplan.
3. Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Wonen van 5 september 2012 is gebleken dat er enkele omissies zijn geslopen in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Met bijgevoegde Wijzigingsnotitie Stadion- en Beethovenbuurt 2012 worden deze omissies gecorrigeerd en wordt het bestemmingsplan gerepareerd, zodat het bestemmingsplan inclusief deze reparaties kan worden vastgesteld;
4. Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Wonen van 5 september is gebleken dat er nog geen consensus bestond over de wijze waarop massagesalons in het bestemmingsplan worden geregeld. De commissie heeft het dagelijks bestuur verzocht een voorstel te doen voor het al dan niet verbieden van massagesalons in het bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur heeft hiertoe de bijgevoegde Notitie Massagesalons voorbereid en biedt deze aanvullend ter kennisname aan aan de deelraad.
5. Het bestemmingsplan dat is bijgevoegd betreft een analoog exemplaar. Het bestemmingsplan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl door middel een GML-bestand. Omdat het digitaal ontsloten bestemmingsplan leidend is bij het raadplegen van het bestemmingsplan, is het van belang dat dit GML-bestand onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. Beide bestemmingsplannen (het analoge exemplaar en het

digitaal ontsloten exemplaar) dienen vastgesteld te worden.

6. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Zie verder de financiële toelichting.
7. Met het verzoek aan de betrokken ministeries en de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland om snel te reageren op het vaststellingsbesluit, kan de beroepstermijn op korte(re) termijn starten.

In de Keuzenotitie is voor het Sportpark Olympiaplein aangegeven dat in het nieuwe bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de herontwikkeling van het Swift-gebouw. Ten behoeve hiervan heeft het stadsdeel een studie gedaan naar de realisatie van een nieuw clubgebouw. Omdat het sportpark onderdeel is van de Hoofdgroenstructuur, is deze studie voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) en is de TAC gevraagd te adviseren over de beoogde nieuwbouw. In haar advies heeft de TAC aangegeven akkoord te zijn met het nieuwe clubgebouw. Het advies van de TAC is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tegen deze ontwikkeling zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Kanttekeningen en risico's Indieners van zienswijzen kunnen na de publicatie van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gevolgen

Belanghebbenden Het gewijzigde bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn bij de Raad van State en vormt daarmee het nieuwe toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning in het betreffende gebied.

Stadsdeelorganisatie Met name de afdeling Vergunningen, het team Juridische Zaken, team Stedelijke Ontwikkeling en de afdeling Handhaving en Veiligheid zullen in het werk te maken krijgen met het bestemmingsplan.

Uitkomsten extern advies

De uitkomsten van externe adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het kader van de vaststelling van onderhavig plan zijn geen nieuwe adviezen opgevraagd of gegeven.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Zie hiervoor de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012.

Financiële paragraaf

Financiële toelichting:

De kosten die samenhangen met de voorbereiding en het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt door het algemene budget voor bestemmingsplannen (769005).

Zijn er financiële risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Er is gekeken naar de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt extra biedt ten opzichte van de nu geldende plannen. Er kan geconcludeerd worden dat voor de extra gebruiksmogelijkheden die het plan biedt door het stadsdeel geen kosten gemaakt worden.

Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen is er geen sprake van een 'bouwplan', zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

Geheimhouding

N.v.t.

Publicatie/communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan de Gedeputeerde Zaken van de provincie Noord-Holland en de VROM-inspectie, aangezien het bestemmingsplan is gewijzigd nadat het ontwerp ter inzage is gelegd. Nadat beide instanties akkoord zijn gegaan met de wijzigingen, zal het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd ten behoeve van het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor geldt een termijn van zes weken. De eerste dag na de laatste dag van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Stukken

Meegezonden

- Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012;
- Bijlage 2: Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012;
- Bijlage 3: Gewijzigd bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012:
 - 3.1 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Verbeelding Blad 1;
 - 3.2 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Verbeelding Blad 2;

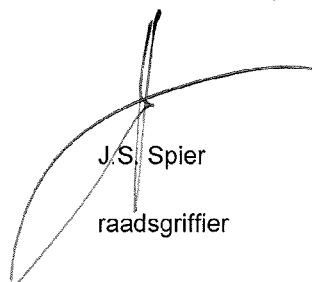
- 3.2 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Verbeelding Blad 3;
- 3.4 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Verbeelding Blad 4;
- 3.5 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Verbeelding Blad 5 Architectonische eenheden;
- 3.6 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Regels;
- 3.7 Stadion- en Beethovenbuurt 2012 Toelichting;
- Bijlage 4: Wijzigingsnotitie bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012;
- Bijlage 5: Notitie Massagesalons.

Ter inzage gelegd

Vanwege de omvang zijn de bijlagen bij de toelichting van het gewijzigde bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 ter inzage gelegd op de griffietafel.

Aldus besloten,


F.S. Roos-Meijer
raadsvoorzitter


J.S. Spier
raadsgriffier

Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012

Wijzigingsnotitie

n.a.v. commissie Ruimte en Wonen d.d. 5 september 2012

Inleiding

Bij de behandeling van bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 in de raadscommissie Ruimte en Wonen op 5 september 2012 is gebleken dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 enkele omissies bevat. Deze omissies zijn naar voren gekomen bij een mondelinge en een schriftelijke inspraakreactie aan de commissie. Met deze notitie worden deze kennelijke fouten gecorrigeerd.

De behandeling van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan in de stadsdeelraad vindt plaats op 27 september 2012. Door deze wijzigingsnotitie toe te voegen aan het raadsdossier en op te nemen in de voorgenomen besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, voorziet het definitieve bestemmingsplan na vaststelling in de aangepaste regels, verbeelding en toelichting.

Wijzigingen

1. Rubensstraat 68A/B en naastgelegen pand

De volgende wijzigingen worden op de verbeelding van het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 doorgevoerd:

- a. pand Rubensstraat nr. 68A/B: toegevoegd wordt de functieaanduiding 'wonen (w)';
- b. pand Rubensstraat nr. 68A/B: in het maatvoeringsvlak 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' wordt de maximum goothoogte van 14 meter vervangen door 15 meter en wordt de maximum bouwhoogte van 19 meter vervangen door 20 meter;
- c. pand tussen Rubensstraat nr. 68 en nr. 68A/B (het pand boven de onderdoorgang): in het maatvoeringsvlak 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' wordt de maximum goothoogte van 19 meter vervangen door 20 meter.

Toelichting

- a. Hiermee wordt overeenkomstig de bestaande rechten (wonen en kantoren) in de begane grond ook wonen toegestaan;
- b. Hiermee zijn de maximum de goot- als bouwhoogte in overeenstemming met de 'spiegelbeeldpanden' aan de Minervalaan;
- c. Hiermee is de maximum goothoogte in overeenstemming met de maximum goothoogte van het 'spiegelbeeldpand' met onderdoorgang aan de Michelangelostraat. In tegenstelling tot het gestelde tijdens de commissievergadering is de maximum bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse reeds 27 meter. Een wijziging van de maximum bouwhoogte van 26 naar 27 meter hoeft daarom niet te worden doorgevoerd.

2. Donarstraat 10

- a. De volgende wijziging wordt in de regels van het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 doorgevoerd:
 - in de bestemming 'Gemengd – 4 (hoeken Stadionkade)', in artikel '6.1 Bestemmingsomschrijving' wordt toegevoegd: "*h. kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.2*";
- b. De volgende wijziging wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 doorgevoerd:
 - aan de bestemming 'Gemengd - 4' (hoeken Stadionkade) wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijk (sdv - m)' toegevoegd.

Toelichting

- a. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat binnen de hoofdbestemming van het pand gebruik als kantoor is toegestaan;
- b. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat de gronden buiten het bouwvlak (de onbebouwde gronden van het perceel) mogen worden gebruikt als buitenruimte bij kinderopvang.

Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012

Notitie Massagesalons

Inleiding

Bij de behandeling van bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 in de raadscommissie Ruimte en Wonen op 5 september 2012 heeft de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het aspect massagesalons aan de orde gebracht.

In deze Notitie Massagesalons worden kort de mogelijkheden aangegeven voor de manier waarop met massagesalons kan worden omgegaan.

Algemeen

De laatste jaren is er in de hele stad en ook in stadsdeel Zuid een groei van het aantal massagesalons waar te nemen. Het gaat hier meestal om Chinese of Thaise salons waar massages worden aangeboden. Uit onderzoek is gebleken dat er naast massage in deze salons ook vaak prostitutie plaatsvindt.

Stadsdeel Centrum is recent overgegaan tot een verbod op massagesalons. Massagesalons worden aangemerkt als criminogeen (misdaadbeforderend) en economisch laagwaardig. Net als raambordelen, coffeeshops, smartshops en telefonieerinstallaties (belwinkels), alle functies die een ongewenste druk op het woon- en leefklimaat geven, worden massagesalons in de bestemmingsplannen opgenomen als verboden gebruik. Bestaande massagesalons mogen blijven, maar er kunnen geen nieuwe bijkomen.

Een dergelijk gebiedsgericht verbod heeft veelal tot gevolg dat nieuwe initiatiefnemers zich richten op gebieden waar een dergelijk verbod niet geldt. Met andere woorden: nu Centrum is overgegaan tot een verbod op vestiging van massagesalons in dit deel van de stad bestaat een reële kans dat er een 'uitwaai effect' ontstaat naar andere stadsdelen, waaronder stadsdeel Zuid.

Stadsdeel Zuid heeft nog geen standpunt ingenomen als het gaat om de manier waarop met massagesalons moet worden omgegaan.

Vormen van massagesalons

Er zijn twee vormen van massagesalons te onderscheiden:

- Reguliere massage/Wellness: In deze massagesalons/-gelegenheden worden reguliere massages gegeven met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen. Dit gebeurt middels behandelingen gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/fitheid of uiterlijke verfraaiing (tijdelijk of permanent). Deze massagegelegenheden vormen een toevoeging aan het voorzieningsaanbod en zijn gewenst.
- Erotische massagesalons: Dit zijn de massagesalons die naar buiten toe kunnen ogen als Wellness, maar die in praktijk functioneren als seksinrichting en daarmee ongewenst zijn.

Mogelijkheden

Er zijn verschillende mogelijkheden waarop met massagesalons kan worden omgegaan, elk met voor- en nadelen.

- Massagesalons regelen in het bestemmingsplan
Door massagesalons in het bestemmingsplan op te nemen als verboden gebruik (zoals in stadsdeel Centrum), worden alle massagegelegenheden uitgesloten van vestiging in een gebied. Voordeel van deze aanpak is er geen erotische massagesalons (bij) mogen komen, maar nadeel is dat daarmee ook de reguliere massagegelegenheden worden uitgesloten.
- Massagesalons niet regelen in het bestemmingsplan
Door massagesalons in het bestemmingsplan niet te regelen (niet op te nemen als verboden gebruik), kunnen zich overal massagesalons vestigen. Voordeel daarvan is dat de reguliere massagegelegenheden zich overal kunnen vestigen, maar nadeel is dat daarmee ook de erotische massagesalons worden toegestaan en dat misstanden kunnen ontstaan.

Het niet in het bestemmingsplan regelen van massagesalons betekent niet dat er geen andere manieren zijn om de ongewenste erotische massagesalons tegen te houden:

- Inzet op handhaving
Inzet op handhaving blijkt op dit moment geen optie, de aanpak van massagesalons maakt op dit moment geen onderdeel uit van het takenpakket van de handhavers en is niet als zodanig meegenomen in de jaarplannen. Bovendien is het in praktijk erg lastig voor de toezichthouders om te constateren of er in de massagesalons sprake is van ongeoorloofd gebruik. Het is op dit moment wel zo dat wanneer er in en rond massagesalons sprake is van regelmatig terugkerende overlast of er met enige zekerheid gesteld kan worden dat er sprake is van ongeoorloofd gebruik, dan wordt daarop regulier gehandhaafd door politie en de gemeente.
- Inzet op hinderen
Doel hiervan is om deze salons zodanig te hinderen dat het vestigingsklimaat in Zuid onaanvaardbaar wordt. Onderzocht wordt of de Wet Bibob daar een instrument voor is. Daarnaast zal op korte termijn, samen met de stedelijk Task Force Prostitutiebeleid, worden nagegaan welke hinder-instrumenten nog verder kunnen worden ingezet.

Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012

In het vast te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 zijn massagesalons nu nog opgenomen als verboden gebruik (zoals in stadsdeel Centrum). Het dagelijks bestuur heeft op dinsdag 18 september 2012 het standpunt ingenomen om het gebruiksverbod voor massagesalons te schrappen uit het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012.

Dit betekent dat het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 gewijzigd zal worden vastgesteld door:

- In de regels van het bestemmingsplan:
 - In artikel 1 begrippen te schrappen: "~~lid 1.63 massagesalon Een vorm van consumentverzorgende dienstverlening waarbij onder andere spieren manueel dan wel mechanisch worden gedrukt, geknepen en/of gewreven.~~";
 - In artikel 28 Algemene gebruiksregels, lid 28.2 Gebruiksverbod, sublid 2 onder b. als volgt te wijzigen: "als automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting en smartshop en massagesalons, behoudens de belwinkel die op grond van de regels uit Hoofdstuk 2 is toegestaan;"
- In de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 28, paragraaf 3.3.11 Ongewenst gebruik als volgt te wijzigen: "In de Keuzenotitie is aangegeven dat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen om ongewenst gebruik tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan belwinkels, automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, ~~massagesalons~~, smartshops."