

Voordracht voor de collegevergadering van 02 mei 2017

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (31)

Agendapunt B23

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd Vaststellen van het uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking) en besluit hogere waarden

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

wordt gepubliceerd

1. het uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking), bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1605BPGST-VGo1 in elektronisch en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt si van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2016;
2. hogere waarden voor het wegverkeerslawaaï en het railverkeerslawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder vast te stellen voor de woonbebouwing op een deel van het kadastrale perceel ASD30AK04929G0000 zoals opgenomen in bijgevoegd besluit hogere waarden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. kennis te nemen dat gecoördineerde bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van het uitwerkingsplan, het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning bouwen zal plaatsvinden.

Kernboodschap

Voorliggend uitwerkingsplan betreft de eerste uitwerking van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel. Het voorziet in de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw van maximaal 61.000 m² met woningen, kantoren, voorzieningen en parkeren op de P15 kavel. Vanwege de ligging van het gebouw binnen de invloedssferen van geluidbronnen worden voor alle woningen hogere waarden vastgesteld. De voorbereiding en bekendmaking van het ontwerpuitwerkingsplan geschiedt gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor bouwen. Naar aanleiding van de gecoördineerde terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het uitwerkingsplan en de hogere waarden ongewijzigd vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond*Aanleiding*

In 2015 is het Uitvoeringsbesluit voor de ontwikkeling van Ravel in Zuidas door de gemeenteraad vastgesteld. De juridisch planologische vertaling van dit besluit, het bestemmingsplan Zuidas-Ravel, is op 13 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de ontwikkeling van Kavel P15, onderdeel van Ravel, is in dit bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting opgenomen. In mei 2015 heeft ontwikkelaar OVG de

tender gewonnen om voor deze kavel P15 een bouwplan te ontwikkelen. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de uitwerkingsverplichting van deze kavel.

Doel

Doel van het uitwerkingsplan is een adequaat juridisch planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling op de P15 kavel.

Wat wijzigt ten opzichte van het huidige regime?

Met het uitwerkingsplan wordt aan de gronden een bestemming Gemengd en een bestemming Verkeer toegekend.

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. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan Koers 2025 waarbij de ambitie is geformuleerd om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken.
- Met de ontwikkeling van Zuidas wordt bijgedragen aan het behalen van de doelstellingen uit het Coalitieakkoord 2014-2018. Met de voorgenomen ontwikkeling van woningen, kantoren en aanvullende voorzieningen wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie van Amsterdam om te behoren tot de top vijf van innovatieve Europese metropolen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor veel werkgelegenheid op alle niveaus.

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.
- 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.
- Coördinatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 2. Het college van burgemeester en wethouders kan als coördinerend orgaan besluiten tot gecoördineerde behandeling van besluiten met betrekking tot gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Onderbouwing besluit

Ad 1 - Ongewijzigd vaststellen van het uitwerkingsplan

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen, alsook is er geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Voorgesteld wordt het uitwerkingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.

Het uitwerkingsplan

Geldend regime

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Zuidas-Ravel welke door de Gemeenteraad is vastgesteld op 13 juli 2016. Op grond van dit bestemmingsplan geldt er voor de gronden van het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan een uitwerkingsplicht. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het uitwerkingsplan is meer inhoudelijk ingegaan op de van toepassing zijnde uitwerkingsregels, en de wijze waarop daaraan middels voorliggend uitwerkingsplan, uitwerking wordt gegeven. Voorliggend uitwerkingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel.

Programma

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt voorzien in een functioneel programma, dat wil zeggen exclusief parkeren, van een brutovloeroppervlak (bvo) van maximaal 61.000 m², onderverdeeld in:

- wonen: maximaal 31.000 m² bvo en een absoluut maximum van 207 woningen;
- kantoren: maximaal 22.000 m² bvo;
- voorzieningen: maximaal 6.000 m² bvo

Dit programma is gebaseerd op de tender die in het voorjaar van 2015 heeft plaatsgehad.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

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

- Parkeren

Voor parkeren is uitgegaan van de in het bestemmingsplan Zuidas-Ravel opgenomen normering, welke normering in overeenstemming is met het huidige parkeerbeleid. Voor kantoren geldt een maximum van 1 parkeerplaats op 250 m². Binnen deze parkeernorm dient alle parkeerbehoefte voor de kantoorfunctie te worden opgelost, waaronder die voor eigen bezoekers. Voor voorzieningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m². Voor woningen geldt een maximale parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning. Deze normering is gehanteerd als basis voor het bepalen van het maximum aantal parkeerplaatsen van 375.

- Geluid

Zie hierna onder Ad. 2.

- Planschade
- Gelet op het gegeven dat het in casu een uitwerking betreft van hetgeen in het moederplan reeds is vastgelegd is deze ontwikkeling voorzienbaar te achten. Voor de concrete uitwerking ten aanzien van het moederplan wordt opgemerkt dat wanneer deze zou leiden tot planologisch nadeel – welke niet wordt verwacht gelet op de (voorzienbare) ontwikkelingen in de omgeving – de schade per saldo

niet boven het minimum wettelijk forfait van 2% normaal maatschappelijk risico zal uitkomen. Een reservering in de exploitatie voor eventuele tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro is derhalve niet noodzakelijk en daarmee wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

Procedure

- Concept ontwerpuitwerkingsplan

Het bepaalde in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met betrekking tot de bekendmaking van het voornemen om een bestemmingsplan op te stellen is niet van toepassing op een uitwerkingsplan. Kennisgeving hiervan heeft om die reden niet plaatsgevonden.

In beginsel geldt er ook met betrekking tot uitwerkingsplannen de overlegverplichting uit art. 3.1.1 Bro. Gelet op het bestuurlijk vooroverleg dat in het kader van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel dit jaar over de aard en omvang van de uitwerkingsverplichting heeft plaatsgehad, en het gegeven dat geen inhoudelijke overlegreacties zijn ontvangen, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Om die reden is afgezien van (herhaald) bestuurlijk vooroverleg.

- Ontwerpuitwerkingsplan

Op grond van de huidige Algemene inspraakverordening behoeft er geen inspraak te worden gehouden op besluiten waarop afdeling 3.4 Awb van toepassing is.

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder e Bro bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (participatieparagraaf). Gelet op de reeds geboden participatiemogelijkheden en/of formele voorbereidingsprocedure voorafgaand aan (onder meer) vaststelling van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel is er voor gekozen om niet nogmaals voorafgaand aan het opstellen van het uitwerkingsplan een vorm van participatie te houden. Het uitwerkingsplan geeft uitwerking aan de reeds vastgesteld ruimtelijke hoofdlijnen (zoals maximale bouwhoogtes en bouwcontouren). Overeenkomstig wettelijk voorschrift is (vanwege de voorgestelde gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking) een ieder na vrijgave in de gelegenheid gesteld zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Met de organisatie ZuidasDok is afgestemd welke besluiten wel en welke niet vooraf moeten worden besproken. Het ontwerpuitwerkingsplan behoeft geen nadere bespreking. Waternet heeft eerder in het kader van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel geadviseerd. Waternet is verder vertegenwoordigd in de Zuidasbrede werkgroep water. Het wateradvies geeft geen aanleiding tot nadere afstemming vanwege het ontwerpuitwerkingsplan.

Bij collegebesluit van 13 december 2016 heeft het college het ontwerpuitwerkingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging en besloten tot gecoördineerde terinzagelegging. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft in het kader van een gecoördineerde behandeling samen met het ontwerpbesluit hogere waarden en ontwerpomgevingsvergunning voor bouwen en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 27 januari 2017 tot en met 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Daarbij is (vanwege de voorgestelde gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking) een ieder in de gelegenheid gesteld

over deze besluiten zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het uitwerkingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. De toelichting van het uitwerkingsplan is wel geactualiseerd.

- Wettelijke termijn

Op grond van de wet dient een uitwerkingsplan te worden vastgesteld binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.9a lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening). De termijn van terinzagelegging eindigde op 9 maart 2017. Met de vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan op 2 mei 2016 wordt voldaan aan deze wettelijke termijn.

- Advies bestuurscommissie

In bestuurlijk overleg tussen wethouder Van der Burg en de stadsdeelbestuurders Capel en Slettenhaar van 2 en 19 februari 2015 is afgesproken dat het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid namens het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie zal adviseren over bestemmingsplannen die betrekking hebben op het grootstedelijk gebied Zuidas. Uitwerkingsplannen zoals hier aan de orde hoeven niet te worden voorgelegd.

Ad 2 – Besluit hogere waarden

Voorgesteld wordt in te stemmen met het besluit hogere waarden. De Wet geluidhinder geeft aan welke geluidbelasting aanvaardbaar is en wanneer hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Hogere waarde zijn nodig voor alle woningen. De P15 kavel is ingeklemd tussen diverse geluidbronnen (A10, Beethovenstraat, A. Schönberglaan en trein- en metrospoor). Vanwege de complexe geluidsituatie is bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw, in samenspraak met alle partijen, een aantal keuzes gemaakt om zo het meest optimale akoestisch klimaat bij de woningen te creëren. Bij het bepalen van het akoestisch klimaat is tevens rekening gehouden met bronmaatregelen zoals voorgeschreven in het Tracébesluit (ondertunneling A10, aanbrengen geluidsarm asfalt en het plaatsen van geluidschermen). Ook na het treffen van deze maatregelen wordt de voorkeursgrenswaarde bij de woningen overschreden. Verdergaande maatregelen ontmoeten zwaarwegende bezwaren of bleken onvoldoende doelmatig.

In deze situatie biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het voorliggend uitwerkingsplan gevoegd.

Het Amsterdams Geluidbeleid schrijft daarnaast voor dat woningen waarvoor het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk is, dienen te beschikken over een stille zijde. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat niet alle woningen beschikken over een stille zijde. Het TAVGA heeft op 20 oktober 2016 positief geadviseerd over de te verlenen hogere waarden en het afwijken van het Amsterdams Geluidbeleid. Bij collegebesluit van 13 december 2016 is voor maximaal 20% van de woningen afgeweken van het Amsterdams Geluidbeleid. In de regels van voorliggend uitwerkingsplan is voorgeschreven dat minimaal 80% van de woningen een stille zijde heeft.

Ad 3 – Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is

voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden waar het uitwerkingsplan betrekking op heeft in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Aangezien daarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen en het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, kan worden besloten af te zien van een exploitatieplan.

Ad 4 – Crisis- en herstelwet

Per 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen als ruimtelijk en infrastructureel project als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid van de Crisis- en herstelwet (bijlage II, Aa nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. De aanwijzing op basis van de Crisis- en herstelwet dient bij het besluit te worden aangegeven.

Ad 5 – Kennisnemen van gecoördineerde bekendmaking

Bij collegebesluit van 13 december 2016 heeft het college besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van het ontwerpuitwerkingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De keuze voor een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking laat de bestaande bevoegdheden met betrekking tot besluitvorming ongewijzigd. Dit houdt kort gezegd in dat het college bevoegd is tot besluitvorming met betrekking tot het uitwerkingsplan en de hogere waarden. De directeur Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied blijft (daartoe gemandateerd namens het college) bevoegd tot besluitvorming met betrekking tot de omgevingsvergunning voor bouwen. Voor zover het de inhoud van de besluiten betreft, heeft voorliggende voordracht om die reden betrekking op het uitwerkingsplan en het besluit hogere waarden. Gelet op het wettelijk stelsel is van belang dat eerst het college over het uitwerkingsplan en de hogere waarden heeft besloten alvorens de directeur Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college beslist omtrent de omgevingsvergunning voor bouwen.

Eerst nadat het college omtrent vaststelling heeft besloten, en vervolgens de directeur Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de omgevingsvergunning voor bouwen heeft besloten, kan gecoördineerde bekendmaking en terinzagelegging plaatsvinden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

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, en nadat de directeur Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de omgevingsvergunning voor bouwen heeft besloten, middels de publicatie van een kennisgeving.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-021955	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-021970	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-021994	TER INZAGE 3f. bijlage 6 Verbeelding.pdf (pdf)
AD2017-021995	TER INZAGE 3b. bijlage 2 Besluit hogere waarden P15 Ravel.pdf (pdf)
AD2017-021996	2. Besluit hogere waarden behorende bij het uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitw).pdf (pdf)
AD2017-021997	TER INZAGE 1. regels Uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking).pdf (pdf)
AD2017-021998	TER INZAGE 3c. bijlage 3 Akoestisch onderzoek nov 2016.pdf (pdf)
AD2017-021999	TER INZAGE 2. toelichting Uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking).pdf (pdf)
AD2017-022000	1. Verbeelding uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking).pdf (pdf)
AD2017-022001	TER INZAGE 3a. bijlage 1 Advies TAVGA 20 oktober 2016.pdf (pdf)
AD2017-022002	TER INZAGE 3d. bijlage 4 Windonderzoek november 2016.pdf (pdf)
AD2017-022003	TER INZAGE 3e. bijlage 5 Omgevingsvergunning activiteit bouwen.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Jet de Graaf, Jurist, Ruimte en Duurzaamheid

Telefoonnummer: 06 4878 4861,

E-mailadres: j.degraaf@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders