



Voordracht voor de collegevergadering van
28 mei 2013

Portefeuille **25**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**
wordt gepubliceerd

Vrijgave tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Zone A2 Joan Muyskenweg

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

1. in te stemming met het ontwerpbestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg dat aan de oostkant wordt begrensd door de Duivendrechtsevaart, aan de noordkant door de Amstel, aan de westkant door het volkstuintenpark Amstelglorie en aan door de metro aan de zuidkant, het centraal gelegen Ronetteterrein behoort niet tot dit bestemmingsplan;
2. in te stemmen met het vrijgeven voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Voor het gebied geldt thans de bestemmingsplannen 'Uitbreidingsplan Industriegebied Amstel' (1962) en 'Industriegebied 1977' (1981). De bestemmingsplannen zijn verouderd. Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. Het bestemmingsplan 'Zone A2/Joan Muyskenweg' beoogt hierin te voorzien.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg is in hoofdzaak conserverend van aard. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan legt vooral de bestaande (vergunde) situatie vast. In het bestemmingsplan worden een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Kostenverhaal

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geldt de wettelijke verplichting tot kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht voor het verhalen van de kosten een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. In dit geval worden de kosten verhaald via het erfpachtstelsel. Uit de vergoeding voor het gebruik van de gronden kunnen de kosten van de grondexploitatie worden bekostigd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is op voorliggend bestemmingsplan niet van toepassing.

Procedure stappen

Voor het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende procedurestappen

noodzakelijk. Hieronder is per stap een indicatief tijdsplan aangegeven.

B&W behandeling ontwerpbestemmingsplan	28 mei
Publicatie kennisgeving tervisielegging	19 juni
Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	20 juni t/m 31 juli
Verwerken zienswijzen	augustus
Weekendmap raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	5 of 9 september
B&W raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	12, 24 of 27 september
Cie B&W raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	16 oktober
Vaststelling bestemmingsplan door Gemeenteraad	6 en 7 november

Zwaarwiegend stadsdeeladvies

Stadsdeel Oost heeft op 14 mei haar zwaarwiegend advies vastgesteld in de stadsdeelraad. Het advies is positief en bevat geen specifieke punten die zien op dit plan.

Onderbouwing besluit

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg maakt als deel uit van het gebied Overamstel.

Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de Duivendrechtsevaart, aan de noordkant door de Amstel, aan de westkant door het volkstuintenpark en aan door de metro aan de zuidkant, het centraal gelegen Ronetteterrein behoort niet tot dit bestemmingsplan.

Programma

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. De bestaande (vergunde) vergunde situatie wordt vastgelegd. Binnen het bestemmingsplan wordt voorzien in een drietal ontwikkelingen namelijk:

1. de aanleg van een kade langs de Duivendrechtsevaart aan de zuidkant van het plangebied;
2. een nieuw gebouw ter plaatse van de huidige koffiefabriek;
3. ter plaatse van de huidige Sterngarage wordt in een uit te werken bestemming woningbouw mogelijk gemaakt.

Aandachtspunten

MER

Zoals hierboven aangegeven maakt het bestemmingsplan Ronetteterrein deel uit van grotere gebied Overamstel. Voor het gebied Overamstel is de wens het huidige werkgebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Het voornemen is om tot 2030 in Overamstel tussen de 3300 en 7000 woningen te bouwen. Voor het gebied Overamstel is een milieueffectrapportage (MER Overamstel) opgesteld. Het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase geldt als het eerste ruimtelijk besluit in het gebied en daarom wordt het MER Overamstel tezamen met het ontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase voor een ieder ter inzage gelegd. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen over zowel het MER als het betreffende ontwerpbestemmingsplan. De uitkomsten van

het MER zijn betrokken bij het bestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg.

Sterngarage

Het huidig gebruik van de Sterngarage verenigt zich niet met de naastgelegen woonbestemming (bestemmingsplan Ronetteterrein). De Sterngarage wordt niet positief bestemd, de gronden worden krijgen een uit te werken woonbestemming. Binnen de planperiode zal het perceel getransformeerd worden naar wonen. Dit betekent dat de Sterngarage nog in functie kan zijn als de studentenwoningen in gebruik worden genomen. Van de in de Sterngarage aanwezige activiteiten is het de spuitinrichting die qua geluid, geur, stof en veiligheid niet verenigbaar is met de functie wonen. Om deze reden zal de spuitinstallatie buiten bedrijf worden gesteld. De tijdige buiten bedrijfstelling wordt via een privaatrechtelijke afspraak geborgd.

Wonen-uit-te-werken

De gronden bestemd als 'Wonen-uit-te-werken' ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van de Joan Muyskenweg, de rijkswegen A2 en A10, en de verlengde rijksweg A2. De voorkeursgrenswaarde en aan de noord, oost, west en een deel van de zuidkant wordt ook de ten hoogste vast te stellen hogere waarde overschreden. Bij overschrijding van de hoogst toelaatbare waarde is woningbouw niet zonder meer mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken kan de gevel als dove gevel worden uitgevoerd of kunnen vliesgevels worden toegepast. Door het creëren van een binnentuin is de verwachting dat de woningen een stille zijde zullen hebben. Door het toepassen van vliesgevels en loggia's kan de geluidbelasting op gevels en geveldelen worden verlaagd. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met het Amsterdams geluidbeleid. In de uitwerkingsregels is dit geborgd. Een besluit hogere waarde kan in het kader van de vaststelling van het uitwerkingsplan worden genomen.

Woonboten

De woonboten liggen binnen de zones van de Rijkswegen A2, de verlengde A2 en de Joan Muyskenweg. Op grond van de Invoeringswet geluidproductieplafonds is de regelgeving toegepast zoals deze gold voor de invoering van SWUNG I. De woonboten worden niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ter plaatse van de woonboten is inzichtelijk gemaakt maar is niet getoetst aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting van de ligplaatsen voor woonboten overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De uiterste waarde van 53 dB (volgens de Wgh in buitenstedelijk gebied) wordt niet overschreden. Zoals eerder opgemerkt zijn ligplaatsen voor woonboten geen geluidsgevoelige bestemming op grond van het 'oude' recht. Echter, door de regelgeving naar analogie voor woonboten toe te passen, blijkt dat de uiterste waarde niet wordt overschreden. Dit in ogenschouw nemende als ook het feit dat er sprake is van een reeds lange bestaande feitelijke situatie, wordt het woon- en leefklimaat voor de ligplaatsen ter plaatse aanvaardbaar geacht.

Tuin

In afwijking van het stadsdeelbeleid betreffende oevergebruik woonboten is de functie tuin is bij recht opgenomen. Er bestaat geen planologische bezwaren tegen deze functie, bovendien bestaat zowel centraal stedelijk als stadsdeel niveau de bereidheid om, behoudens privaatrechtelijke overeenstemming, mee te werken aan deze functie. Gelet op deze omstandigheden zou het niet direct bestemmen van deze gronden als

tuin in strijd met een goede ruimtelijke ordening zijn. De gronden zijn echter eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gronden niet zonder expliciete privaatrechtelijke toestemming van de gemeente (als grondeigenaar) in gebruik genomen mogen worden.

Koffiefabriek

De koffiefabriek wordt gesloopt, de gronden krijgen de bestemming gemengd. Ter plaatse zijn bedrijvigheid, voorzieningen en horeca toegestaan. Gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan.

Kade

Aan de zuidkant van het plangebied vormt een nieuw aan te leggen kade langs de Duivendrechtsevaart een verbinding van het plangebied naar het metrostation. Fietzers maken gebruik van de rijweg. Langs deze kade is parkeren op maaiveld mogelijk. De kade loopt deels over gronden die met een (inmiddels verlopen) tijdelijk erfpacht zijn uitgegeven aan het Meertensinstituut. Het erfpacht voor deze gronden zal beëindigd worden.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met het projectbureau Oost opgesteld. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met het stadsdeel Oost. Het stadsdeel heeft op 15 mei 2013 een zwaarwegend advies gegeven. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met dit advies.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is aan de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) en het Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) en de Brandweer Amsterdam Amstelland, toegezonden. Deze instanties hebben aangegeven geen aanleiding te zien in het geven van een reactie.

Buiten de gemeente

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat Noord-Holland;
3. Ministerie van Defensie voor Noord-Holland;
4. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I/Energie);
5. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
6. Dagelijks Bestuur Oost;
7. Stadsregio Amsterdam;
8. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet);
9. NV Nederlands Gasunie;
10. Gemeente Ouderamstel;
11. Ondernemersvereniging Regio Amsterdam(ORAM);
12. Kamer van Koophandel Amsterdam;
13. Alliander;
14. NS;
15. Prorail

Van de Gasunie, Rijkswaterstaat, Bureau Monumenten en Archeologie, Stadsdeel Oost hebben wij een reactie ontvangen. Van de andere instanties zijn geen reactie

ingekomen. De reacties zijn in het plan verwerkt en hebben geleid tot (niet wezenlijke) aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Behandeling in raadscommissie

TKN commissie BWK 19 juni 2013

Datum van behandeling in gemeenteraad

Niet van toepassing

Financiële paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:	%			
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Voor het bestemmingsplan Ronetteterrein is afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is anderszins verzekerd, via het erfpachtstelsel.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente

Na vrijgave zal het ontwerpbestemmingsplan, gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft zijn zienswijze naar voren te brengen. De tervisielegging wordt bekend gemaakt in de gebruikelijke media.

Stukken

Meegestuurd

Ontwerpbestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg, bestaande uit:

- a. toelichting;
- b. regels, en
- c. verbeelding

Ter inzage gelegd

Ontwerpbestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg, toelichting en planregels inclusief bijlagen

Bijlage 1 Advies brandweer, 19 februari 2013
Bijlage 2 Externe veiligheid, 11 februari 2013
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek BP Zone A2, 8 februari 2013
Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5 Cultuurhistorische verkenning
Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 7 Waterparagraaf 26-10-2012
Zwaarwegend stadsdeeladvies

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst Ruimtelijke Ordening, Wouter Sietinga, telefoon 020 255 1650, e-mail w.sietinga@dro.amsterdam.nl en Paula Huiszoon, telefoon 020 255 1639, e-mail p.huiszoon@dro.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord
