



**Voordracht voor de collegevergadering van
28 mei 2013**

Portefeuille **25**
Agendapunt **A10**

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**
wordt gepubliceerd

Vrijgave tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein

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

- 1a. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein, dat aan de noordzijde wordt begrensd door de bestaande bebouwing ter plaatse Joan Muyskenweg 14, aan de oostzijde, door het midden van de Duivendrechtsevaart, aan de zuidzijde door de Joan Muyskenweg en aan de westzijde door het parkeerterrein Joan Muyskenweg.
- 1b. in te stemmen met het vrijgeven voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.
- 2a. in te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van .. [aanvraag/titel ontwerpbesluit] studentenwoningen;
- 2b. in te stemmen met het vrijgeven voor tervisielegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van [...] studentenwoningen voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Voor het gebied geldt thans het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Industriegebied Amstel'. Het uitbreidingsplan is verouderd en kent zeer ruime bestemmingen. Op 17 mei 2012 heeft uw college een voorbereidingsbesluit genomen waar onderhavig gebied deel van uit maakt. Het voorbereidingsbesluit is op 17 mei 2012 in werking getreden voor de duur van één jaar. Het bestemmingsplan Ronetteterrein is een ontwikkelend bestemmingsplan.

Bovendien is een initiatief ingekomen tot het ontwikkelen van het terrein betreffende de bouw van een hotel en studentenwoningen. Het initiatief past binnen de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Het bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. Inmiddels is voor bouw van de studentenwoningen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Zwaarwegend stadsdeeladvies

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

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

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. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de studentenwoningen is ingediend. De voorbereiding en bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Ronetteterrein en het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning worden gecoördineerd op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling.

Hogere waarden

De studentenwoningen zijn geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. Vanwege wegverkeerlawaaai wordt de voorkeursgrenswaarde zoals deze is aangegeven in de Wet geluidhinder overschreden. De procedure tot het vaststellen van hogere waarden is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Beide ontwerpbesluiten zullen daarom ook samen ter visie worden gelegd.

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.

Anderszins verzekerd

In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam bij anterieure overeenkomst het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro, zal verzekeren. De overeenkomst heeft ook betrekking op eventuele planschade. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst wordt binnen twee weken na ondertekening ter inzage gelegd. De anterieure overeenkomst dient te worden ondertekend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De realisatie van het plan komt volledig voor rekening en risico van de marktpartij. De marktpartij heeft aangegeven dat het project economisch haalbaar en uitvoerbaar is. Inmiddels zijn uitvoeringscontracten getekend met de grondeigenaar. Voor de bouw van de studentenwoningen is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan Ronetteterrein maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Crisis- en herstelwet is 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 BWK raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	16 oktober
Vaststelling bestemmingsplan door Gemeenteraad	6 en 7 november

Onderbouwing besluit

Ad 1 Ontwerpbestemmingsplan

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied Ronetteterrein maakt als deel van deelgebied 5, Zone A2/Joan Muyskenweg, deel uit van het gebied Overamstel.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bestaande bebouwing ter plaatse Joan Muyskenweg 14 (Sterngarage), aan de oostzijde, door het midden van de Duivendrechtsevaart, aan de zuidzijde, door de Joan Muyskenweg en aan de westzijde, door het parkeerterrein Joan Muyskenweg.

Programma

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee gebouwen mogelijk, namelijk een woongebouw en een hotel. De openbare ruimte in het gebied is bestemd als Verkeer-1 en Verkeer-2 en Water. In de Duivendrechtsevaart worden ligplaatsen voor woonboten mogelijk gemaakt. Op de oever worden zijn tuintjes ten behoeve van de woonboten toegestaan. Hieronder volgt een globale beschrijving van voornoemde bestemmingen.

Wonen

In deze bestemming zijn studentenwoningen toegestaan. Het gebruik van de woningen is beperkt tot studenten die zijn ingeschreven bij een mbo, hbo of universiteit. Daarnaast is ook zelfstandige horeca toegestaan zoals een snackbar, een restaurant en een cafe. Voor deze functies geldt tezamen een maximum vloeroppervlak van 650 m². De parkeernorm voor de studentenwoningen is vastgesteld volgens het principe '0, tenzij..'. Vanwege de goede bereikbaarheid van het gebied met het openbaar vervoer en per fiets is geen reden om van dit principe af te wijken. Voor bezoekersparkeren wordt de norm 0,1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Op de bestaande parkeerplaatsen in het gebied is voldoende ruimte voor bezoekers.

Horeca

In deze bestemming is een hotel – met inbegrip van extended stay – toegestaan met maximaal 355 kamers. Daarnaast is ook zaal-/congres-/vergaderaccomodatie toegestaan met een vloeroppervlak van maximaal 2050 m² en een zelfstandig restaurant/cafe met een maximum vloeroppervlak van 200 m². Tevens is ondergronds parkeren toegestaan. Voor voornoemde functies zijn in het bestemmingplan parkeernormen opgenomen.

Verkeer-1 en Verkeer-2

Verkeer-1 en Verkeer-2 vormen de openbare ruimte op land in het gebied. Binnen deze bestemmingen zijn onder meer rijwegen, voet- en fietspaden en pleinen toegestaan maar ook verdiepte en halfverdiepte parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding, alsmede parkeren op maaiveld toegestaan. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen ten behoeve van de woonboten toegestaan. In de bestemming

Verkeer-1 zijn, anders dan in de bestemming Verkeer-2, rijwegen voor gemotoriseerd verkeer toegestaan.

Water

Primair is het water bestemd voor waterwegen, afwateringskanalen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemmingen. In de bestemming water is ter plaatse van de aanduiding ruimte voor vier woonboten. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een regeling opgenomen voor het gebruik van het water ten behoeve van woonboten. In deze regeling is aangesloten op het beleid van het stadsdeel Oost.

Tuin

Aan de nieuw aan te leggen kade langs de Duivendrechtsevaart is ruimte voor tuintjes ten behoeve van de woonboten. De tuintjes mogen niet breder zijn dan de lengte van de bijbehorende woonboot. In de tuinen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van één meter.

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 Ronetteterrein.

Studentenwoningen

Op de kavel ten noorden van de bestemming wonen, ligt de Sterngarage. De betreffende gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg. Het huidige gebruik van de Sterngarage verenigt zich niet met de naastgelegen woonbestemming. De Sterngarage wordt niet positief bestemd, de gronden 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 tijdsige buiten bedrijfstelling wordt via een privaatrechtelijke afspraak geborgd.

Hogere waarden

Studentenwoningen

De nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplangebied Ronetteterrein liggen binnen de zones van de Rijkswegen A2 en A10, de verlengde A2 en de Joan

Muyskenweg. In de wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. De geluidsnormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor de woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld. De procedure tot het vaststellen van hogere waarden is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Beide ontwerpbesluiten zullen daarom samen ter visie worden gelegd.

Woonboten

De woonboten liggen binnen de zones van de Rijkswegen A2 en A10, 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 net 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 net 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.

Ad 2 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Op 11 maart 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor de bouw van 519 studentenwoningen, één woning, een horeca- (snackbar, café, restaurant) en een sportvoorziening. De voorbereiding en bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Ronetteterrein en het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning worden gecoördineerd op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling.

De omgevingsvergunning past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam (CWM) en aan de supervisor van het gebied. De supervisor heeft het plan positief beoordeeld. De CWM is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het plan is getoetst aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Er zijn geen andere weigeringsgronden geconstateerd. Dit betekent dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met het projectbureau Oost opgesteld. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met het stadsdeel Oost. De stadsdeelraad 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.

Omgevingsvergunning

Het ontwerp omgevingsvergunning is opgesteld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam.

De supervisor van het gebied Overamstel heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

Buiten de gemeente

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

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, Alliander, BMA, Stadsdeel Oost en Rijkswaterstaat hebben wij een reactie ontvangen. Van de andere instanties is 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

Ter kennisname 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, bij anterieure overeenkomst met de grondeigenaar, verzekerd.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente

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

Stukken

Meegestuurd	Ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein bestaande uit: a. toelichting; b. regels en, c. verbeelding.
Ter inzage gelegd	Ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein, toelichting en planregels inclusief bijlagen Bijlage 1 ontwerpbesluit hogere waarden Bijlage 2 ontwerpbesluit omgevingsvergunning Bijlage 3 Studie schaduw, 4 april 2013 Bijlage 4 Advies brandweer, 19 februari 2013 Bijlage 5 Parkeerbalans BRO, 12 maart 2013 Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek, 4 april 2011 Bijlage 7 CONCEPT Cultuurhistorische verkenning, 31 mei 2012 Bijlage 8 Akoestisch onderzoek, Tauw, 8 februari 2013 Bijlage 9 Flora en fauna quick scan Bijlage 10 Waterparagraaf A2/Joan Muyskenweg, 25 oktober 2012 Bijlage 11 Deelrapportagen Bodem, MER Overamstel d.d. 23 augustus 2012 Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek, 15 maart 2013 Bijlage 13 Advies Commissie Welstand en Monumenten Bijlage 14 Zwaarwegend advies

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



Gemeente Amsterdam

College van B&W

Uitslag, dinsdag 28 mei 2013

B&W

Onderwerp

Vrijgave tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Ronetteterrein

Uitslag

Akkoord