



Voordracht voor de collegevergadering van

11 maart 2014

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

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd

Vrijgeven voor ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost - Zeeburgereiland

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

wordt gepubliceerd

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland, dat in het noorden wordt begrensd door de Zuider IJdijk, in het westen door de Zuiderzeeweg, in het zuiden door de IJburglaan en in het oosten door de Kaap Kotweg;
2. in te stemmen met het vrijgeven voor ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland' voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

Bestuurlijke achtergrond

Voor het plangebied gelden momenteel het bestemmingsplan RI-Oost/Zeeburgereiland (onherroepelijk maart 2010), het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland (onherroepelijk, oktober 2011) en het bestemmingsplan Tweede partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland (onherroepelijk, november 2013)

Het opstellen van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland is gewenst door gewijzigde inzichten vanwege de economische situatie. In het vigerende bestemmingsplan zijn de bouwblokken gedetailleerd vastgelegd, daarbij is ervan uitgegaan dat eerst de rand van het gebied bebouwd zal worden en daarna de achterliggende bebouwing. In de regels is deze fasering vastgelegd.

Voor de westzijde van het plangebied 'RI-Oost/Zeeburgereiland' waar deze derde partiële herziening betrekking op heeft, is een initiatiefnemer gevonden. De initiatiefnemer wenst het gebied te ontwikkelen waarbij het programma niet afwijkt van hetgeen reeds op grond van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. De initiatiefnemer wenst een grotere vrijheid in de positionering van de bouwblokken om zo beter in te kunnen spelen op de huidige vraag in de markt waarmee de afzetmogelijkheden van de woningen vergroot zullen worden. De gemeente wenst deze ontwikkeling te faciliteren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een derde partiële herziening noodzakelijk.

Onderbouwing besluit

Bestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland'

Het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wordt globaal begrensd door:

- de Zuider IJdijk in het noorden;
- de Zuiderzeeweg in het westen;
- de IJburglaan in het zuiden, en
- de Kaap Kotweg in het oosten

De vrijheid in de positionering van de bouwblokken is gegeven door de verschillende bouwblokken en bestemmingsvlakken uit het moederplan RI-Oost/Zeeburgereiland' op te nemen in één nieuw bestemmingsvlak 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn ook culturele en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (AMvB) beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen, zoals kinderdagverblijven en ziekenhuizen, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. De Zuiderzeeweg is een stadstraat, de AMvB is niet van toepassing. In aanvulling op de AMvB geldt de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Volgens deze richtlijn zijn binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van de Zuiderzeeweg geen gevoelige bestemmingen toegestaan. Van deze richtlijn kan gemotiveerd afgeweken worden. In dit geval wordt van de richtlijn afgeweken omdat het voor de ontwikkeling van het gebied van belang is dat de ontwikkelaar voldoende vrijheid en flexibiliteit heeft om het gebied te kunnen ontwikkelen en woningbouw te kunnen realiseren. Gelet op het groot maatschappelijk belang van woningbouw op deze locatie wordt voorrang gegeven aan het belang van woningbouw boven het belang waarin de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen voorziet. Het woon- en leefklimaat is afdoende gewaarborgd door de landelijke wettelijke kaders (AMvB).

Hogere waarden

Binnen de bestemming wonen zijn woningen en andere geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Vanwege wegverkeerlawaaï 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.

Voor het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost zal een besluit hogere waarde moeten worden genomen omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare hogere waarde wordt nergens overschreden.

Volgens Amsterdams geluidbeleid dient een woning waarvoor een hogere waarde is vastgesteld te beschikken over een stille zijde, hier kan in bijzondere gevallen van worden afgeweken. Naarmate de geluidbelasting op de gevel hoger is, zal de motivering zwaarder zijn. In het bestemmingsplan derde partiële herziening RI-Oost is de stille zijde niet verplicht in het bestemmingsplan omdat:

- de woningbouwopgave voor woningen in Amsterdam stagneert door de economische crisis. Geluidsluwe zijde vergen extra investeringen waarvoor op dit moment geen financiële ruimte is. Wanneer de verplichting tot het realiseren van stille zijden wordt opgelegd, kunnen de woningen niet worden gebouwd;
- de inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal slechts tijdelijk zijn. Op het moment dat de bebouwing langs de Zuiderzeeweg en de A10 is gerealiseerd zullen de woningen beschikken over een stille zijde. In de

samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de bebouwing langs deze wegen binnen 5 jaar gerealiseerd zal zijn. Gelet op het feit dat binnen vijf jaar de akoestische situatie zal voldoen aan Amsterdams beleid (stille zijde) kan van de ontwikkelaar niet verlangd worden, voor deze tijdelijke periode (maximaal 5 jaar), extra investeringen te doen voor het treffen van akoestische maatregelen;

- het Meet- en Rekenvoorschrift 2012 wordt gecorrigeerd waardoor de berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A10 met 2 dB zal afnemen.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan 'Derde Partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland' 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	11 maart
Publicatie kennisgeving tervisielegging	26 maart
Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	27 maart t/m 7 mei
Verwerken zienswijzen	mei
Weekendmap raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	begin juni
B&W raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	eind juni
Cie BWK raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	begin juli
Vaststelling bestemmingsplan door Gemeenteraad	na het zomerreces

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van en in overleg met gebiedsontwikkeling (voorheen het projectbureau Oost) door DRO opgesteld. Er heeft ambtelijke afstemming plaatsgevonden met stadsdeel Oost en Waternet.

Buiten de gemeente

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan eind december 2013 verzonden aan de overlegpartners. Hierop is alleen een reactie van Rijkswaterstaat ontvangen. Deze reactie is kort samengevat en beantwoord in hoofdstuk 8, paragraaf 8.1 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooraf kennisgegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.. Daarbij is aangegeven dat het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen, zal zijn in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na vrijgave wordt deze procedure gestart.

Behandeling in raadscommissie

Raadscommissie BWK, datum onbekend, ter kennisname

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

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

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.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Na vrijgave wordt het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost,

Zeeburgereiland gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd (van 27 maart tot 7 mei), waarbij een ieder de mogelijkheid heeft zijn zienswijze naar voren te brengen. De tervisielegging wordt bekend gemaakt in de gebruikelijke media.

Stukken

Meegestuurd

Ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland, bestaande uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

Ter inzage gelegd

Bijlagen behorende bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost/Zeeburgereiland:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Toetsingsadvies CieMER |
| Bijlage 2 | MER Zeeburgereiland 2008 |
| Bijlage 3 | CONCEPT akoestisch onderzoek |
| Bijlage 4 | Ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden |
| Bijlage 5 | Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro |

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst Ruimtelijke Ordening, Paula Huiszoon 255 1639,
p.huiszoon@dro.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders
