

Voordracht voor de collegevergadering van 10 oktober 2017

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (31)

Agendapunt B12

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd Vaststellen uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord

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

wordt gepubliceerd 1. Kennis te nemen van de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerputwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord:

a. ingebrachte 7 zienswijzen en

b. positieve advies van de bestuurscommissie Oost

en deze te betrekken bij voorliggende besluitvorming;

2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a) te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. het groepsrisico vanwege de hoge druk aardgasleiding aanvaardbaar te achten;

4. het uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1705BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd ten opzichte van het ontwerputwerkingsplan zoals ter inzage heeft gelegen vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond aangeduid als Gemeentelijke Basis Kaart, versie 17 oktober 2017;

5. geen grondexploitatieplan vast te stellen;

6. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord. Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het noordelijke deel van de weststrook van Amstelkwartier tweede fase met een hoofdzakelijk woonprogramma juridisch planologisch mogelijk en wordt na vaststelling het actuele toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen. Tijdens de terinzageligging van het ontwerputwerkingsplan zijn zienswijzen ingediend welke worden betrokken bij de besluitvorming.

Bestuurlijke achtergrond***Aanleiding***

Het gebied Overamstel, waar het plangebied Amstelkwartier tweede fase deel van uitmaakt, wordt getransformeerd van een traditioneel werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. Dit vindt zijn basis in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Deze transformatie is een complex proces dat niet in één keer gerealiseerd kan worden, zodat het gebied Overamstel is opgedeeld in deelgebieden. Eén van de deelgebieden is Amstelkwartier tweede fase.

Amstelkwartier tweede fase bestaat uit een ooststrook en een weststrook. Het vigerende bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase, dat op 28 augustus 2014 onherroepelijk is geworden, heeft voor de weststrook een uit te werken bestemming opgenomen. Dat wil zeggen dat er een bouwverbod geldt totdat een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Op 10 mei 2017 heeft de Gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier tweede fase weststrook vastgesteld (Gemeentebblad afd. 1, nr. 232). Hierin zijn de stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft de Gemeenteraad een amendement aangenomen (Gemeentebblad afd. 1, nr. 370) waarin de percentages voor sociale huur en vrije sector zijn gewijzigd van 30% (zowel sociale huur als vrije sector) naar 40% sociale huur en 20% vrije sector. Het percentage middensegment van 40% is ongewijzigd.

Met het plan "Koers 2025" heeft de gemeente Amsterdam de ambitie om tot het jaar 2025 circa 50.000 extra woningen te bouwen. Met het uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord wordt uitvoering gegeven aan deze ambitie door het mogelijk maken van maximaal 610 woningen. Dit heeft een positieve invloed op de schaarste binnen de Amsterdamse woningmarkt.

Wat verandert er ten opzichte van het oude bestemmingsplan?

Er wordt invulling gegeven aan een stedenbouwkundig plan van de uit te werken bestemming die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De uit te werken bestemming van het moederplan betreft 'Wonen - uit te werken'. Binnen de uitwerkingsregels mogen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd. In het noordelijke deel van de weststrook worden maximaal 610 woningen gerealiseerd. Dit past binnen de regels van de opgenomen uitwerkingsregels van de uitwerkingsplicht.

Bestuurlijke prioriteit

Het beschikken over actuele bestemmingsplannen betreft een wettelijke plicht (artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Bestemmingsplannen vormen een onderdeel van de 'Woningbouw op gang' zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2014-2018 'Amsterdam is van iedereen'.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.9a, eerste lid. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een uitwerkingsplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1. Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen welke door alle betrokken partijen in acht genomen moeten worden.

Onderbouwing besluit

Ad 1 en 2 - Ingebrachte zienswijzen en advies bestuurscommissie

Het ontwerpuitwerkingsplan met bijbehorende stukken is op 11 juli 2017 door het college vrijgegeven voor terinzagelegging. Vanaf 13 juli 2017 gedurende zes weken heeft het ontwerpuitwerkingsplan, inclusief de daarop betrekking hebbende stukken, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording zienswijzen voorzien van een beantwoording. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op de aspecten: brug Duivendrechtsevaart en de verkeersafwikkeling aan de Joan Muyskenweg, de toename van het aantal woningen in het gebied, de hoofdgroenstructuur, de hoogbouw in de vorm van een woontoren en de vraag of er opnieuw een milieu-effectrapportage uitgevoerd had moeten worden.

Advies bestuurscommissie

Omdat formeel is afgezien om vooroverleg te voeren, is de bestuurscommissie gelijktijdig met terinzagelegging van het ontwerp in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Op 18 juli 2017 heeft het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost besloten een positief advies uit te brengen. Het Algemeen Bestuur is hiervan per brief van 20 juli 2017 op de hoogte gesteld. Het Algemeen Bestuur heeft geen aanleiding gezien het uitwerkingsplan te agenderen.

Ad 3 Groepsrisico

Externe veiligheidsonderzoek heeft plaatsgevonden voor een combinatie van twee ruimtelijke ontwikkelingen, namelijk het voorliggende uitwerkingsplan voor Amstelskwartier tweede fase weststrook noord en het wijzigingsplan voor de verlegging van de gasleiding rond het nieuwe gasontvangst- en verdeelstation. Uit het rapport is op te maken dat het gebied van het uitwerkingsplan en het gebied van wijzigingsgebied in het invloedsgebied ligt van een vijftal hoge druk aardgasleidingen en dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in het inventarisatiegebied wordt overschreden.

Het inventarisatiegebied is groter dan het plangebied. Het groepsrisico in het inventarisatiegebied bedraagt 1,2 maal de oriëntatiewaarde. Het leidingdeel met het hoogste groepsrisico in het inventarisatiegebied ligt niet in of in de directe nabijheid van het voorliggende uitwerkingsgebied. Voor de hoge druk aardgasleiding van voorliggend uitwerkingsgebied geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie niet wordt overschreden. Het groepsrisico van deze leiding neemt als gevolg van de ontwikkelingen in Amstelskwartier tweede fase weststrook noord, ten opzichte van de huidige situatie wel met meer dan 10% toe (van 0,31 maal de oriënterende waarde naar 0,44 de oriënterende waarde).

Het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam geeft aan dat de afweging voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde als specifiek beslispuunt aan het bestuur wordt voorgelegd.

In naastliggend wijzigingsplan is een dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen dat de belemmeringstrook van de hoge druk aardgasleidingen, aanverwante leidingen en vloeistofvanger omvat. Met de dubbelbestemming is geregeld dat nieuwe bebouwing in het op de verbeelding weergegeven gebied niet is toegestaan en dat voor het uitvoeren van werkzaamheden (graven, verharderen, etc.) een omgevingsvergunning nodig is waarvoor advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het is niet mogelijk om objecten voor kwetsbare groepen (zoals kinderdagverblijven) binnen de 80 meter van de gasleiding te realiseren. Daarnaast wordt door toepassing van de kans reducerende maatregel 'strikte begeleiding bij werkzaamheden' het groepsrisico verlaagd. Op basis van de hoogte van het berekende risico's in het plangebied in combinatie met de maatregelen ter beperking van risico's wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Ad 4 – Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan

Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. In het navolgende volgt een korte beschrijving van de inhoud van het bestemmingsplan.

Het uitwerkingsplan

Begrenzing plangebied

Het plangebied Amstelkwartier tweede fase weststrook noord beslaat het noordelijke deel van de uit te werken bestemming uit het moederplan. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Duivendrechtsevaart en aan de oost- en noordzijde door het toekomstige park. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het zuidelijk deel van de uit te werken bestemming uit het moederplan.

Geldend regime

Onderhavig uitwerkingsplan is de uitwerking van de uit te werken bestemming 'wonen – uit te werken' van uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase, dat op 27 november 2013 is vastgesteld. Na vaststelling van het uitwerkingsplan wordt dit uitwerkingsplan geacht onderdeel te zijn van het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase.

Programma

Het voorliggende uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord voorziet in een programma van maximaal 610 woningen. Ook biedt het plan ruimte aan een aantal andere functies. De verdeling van het programma ziet er als volgt uit:

a. 400 m² maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf);

b. 1.000 m² overige functies zoals aan huis verbonden bedrijven, een restaurant of café, dienstverlening, culturele voorzieningen en ondergeschikte kantoorruimte, waarvan maximaal 200 m² zelfstandige horeca in de vorm van een restaurant of café.

Procedure

- *Stedenbouwkundig plan*

Op 10 mei 2017 heeft de Gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier tweede fase weststrook vastgesteld (Gemeentebld afd. 1, nr. 232). Hierin zijn de stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd.

- *Voorontwerputwerkingsplan*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase zijn de formele overlegpartners zijn betrokken. Het onderhavige ontwerputwerkingsplan blijft binnen de uitwerkingsregels van dit moederplan. Er heeft inspraak plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundig plan welk in mei van dit jaar door de Gemeenteraad is vastgesteld. Daarom heeft de wethouder RO op 11 juni 2017 besloten om af te zien van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

- *Ontwerputwerkingsplan*

Het college heeft op 11 juli 2017 besloten het ontwerputwerkingsplan vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerputwerkingsplan heeft vanaf 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording. Tijdens de terinzagelgging is een informatieavond georganiseerd (20 juli 2017).

- *Gewijzigde vaststelling*

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting aangevuld met een paragraaf over de beoordeling van de milieueffecten en de effecten van de hoogbouw.

Ambtshalve wordt het bestemmingsplan op enkele punten aangepast:

In de regels zijn aanpassingen gemaakt m.b.t. de zone externe veiligheid. Verder is de regeling voor kinderopvang aangevuld. Tot slot is de regeling voor bedrijven in de categorie A en B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging aangepast.

Op de verbeelding is het vlak van de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering verruimd overeenkomstig met de legger van de waterbeheerder.

De toelichting is aangepast met geactualiseerd natuuronderzoek, geactualiseerd verkeersonderzoek, aangepast akoestisch onderzoek, aangepast hogere waardenbesluit en een aanvullende notitie over externe veiligheid.

Aandachtspunten

- *Aangewezen stedelijk project*

Het gehele plangebied is aangewezen als grootstedelijk gebied. De voorbereiding van het uitwerkingsplan ligt daarom stedelijk.

Stedelijke kaders

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

Wonen

Op basis van het in 2017 vastgestelde stedenbouwkundig plan en bijbehorend amendement dient 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% in de vrije sector gerealiseerd te worden. Uitgifte van de kavels voor het middensegment en de vrije sector wordt geregeld via gemeentelijke tenderprocedures. Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen wordt één of meer corporaties geselecteerd met inachtneming van de selectieprocedures van de gemeente.

Samenhang met gebiedsontwikkeling Overamstel

Het uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling voor Overamstel. Voor deze ontwikkeling is een milieu-effectrapport opgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan valt nog binnen de programmatische uitgangspunten van het uitgevoerde m.e.r.

Verkeersaspecten en ontsluiting

De resultaten voor het verkeersonderzoek Amstelkwartier tweede fase laten zien dat er verkeerskundig geen beletselen zijn. Het plangebied wordt ontsloten via de deels nog te realiseren Amstelstroomlaan. Deze weg is in 2021 gereed. Via buurtontsluitingswegen zijn de woongebouwen met parkeervoorzieningen bereikbaar. Zolang de Amstelstroomlaan nog niet geheel is opgeleverd, wordt het plangebied tijdelijk ontsloten via de buurtontsluitingswegen of via een tijdelijke ontsluiting.

Parkeren

Omdat het uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase ten tijde van de inwerkingtreding van de Nota Parkeernormen Auto (1 juli 2017) reeds is vastgesteld en daarin een eigen parkeernormering is opgenomen, blijft de parkeernorm van het uitwerkingsplan het toetsingskader. Deze parkeernormen zijn overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

Geluid

In het gebied zijn meerdere geluidsbronnen aanwezig: ten oosten van het plangebied ligt het spoor van zowel de trein als de metro. In het zuiden ligt de rijksweg A10. Ten westen ligt de Utrechtsebrug en de rijksweg A2. Daarnaast wordt in de toekomst de Amstelstroomlaan gerealiseerd ter ontsluiting van onder andere dit deel van Amstelkwartier tweede fase. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, maar dat wel kan worden voldaan aan de ontheffingswaarden op grond de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek en het concept besluit hogere waarden is op 22 juni 2017 besproken in de TAVGA. Het advies is positief. In de planregels is opgenomen dat de woningen, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, een geluidsluwe zijde aanwezig moet zijn. Voor de hogere waarden is een hogere waardenbesluit vastgesteld.

Planschade

Uit een risicoanalyse blijkt dat er sprake is van beperkt planologisch nadeel. Voor de in de nabijheid aanwezige woonschepen geldt echter dat de daaruit voortvloeiende schade al vanaf 1961 tot op heden was te voorzien. Daarmee ontstaat geen planschaderisico met de vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan.

Overig

De toelichting is op enkele punten aangevuld en geactualiseerd. Omdat de toelichting van het uitwerkingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben deze wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Wettelijke termijn

De Wro bepaalt dat de vaststelling van een uitwerkingsplan binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging moet plaatsvinden. Met de vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan in de vergadering van oktober wordt voldaan aan deze wettelijke termijn.

Ad 6 – Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Echter aangezien alle gronden waarop het uitwerkingsplan betrekking heeft in eigendom zijn van de gemeente en in erfpacht worden uitgegeven is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt geen noodzaak gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen, kan worden besloten af te zien van een exploitatieplan.

Ad 7 – Crisis- en herstelwet van toepassing

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend uitwerkingsplan valt hiermee onder de Crisis- en herstelwet.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in de besluitenlijst.

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgt na het raadsbesluit door middel van de publicatie van een kennisgeving conform de wettelijk voorgeschreven wijze.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-053194	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-052725	3. Nota van Beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd).pdf (pdf)
AD2017-052726	1. Verbeelding.pdf (pdf)
AD2017-052727	TER INZAGE 2. Nota van Beantwoording zienswijzen (niet geanonimiseerd).pdf (pdf)
AD2017-052728	4. Nota van Wijzigingen.pdf (pdf)
AD2017-052729	TER INZAGE 1. Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord.pdf (pdf)
AD2017-052730	2. Advies bestuurscommissie.pdf (pdf)
AD2017-052711	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Babette van der Padt, telefoon 06 305 97 802 , e-mail
B.Van.Der.Padt@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
