



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Wijkwinkelcentrum Oud Noord Vaststelling bestemmingsplan Mosveld en besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld
Zaaknummer	Z13-49916
Behandelend ambtenaar	G. Ruijsink (29304)
Afdeling	DBU/PRM
Programma	Stedelijke Ontwikkeling
Doelstelling	Reeds ingezette bouwprogramma's en stedelijke vernieuwingsprojecten worden zo snel mogelijk gerealiseerd.
Bevoegd bestuursorgaan	Deelraad
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via JBZ) naar DDV
Soort notitie	Bestemmingsplannen
Kopieën naar	L. van Schalk, N. Schrama, M. Hop en J. Krabben

Besluit dagelijks bestuur

6072-A

Nummer

Onderwerp

Wijkwinkelcentrum Oud Noord.

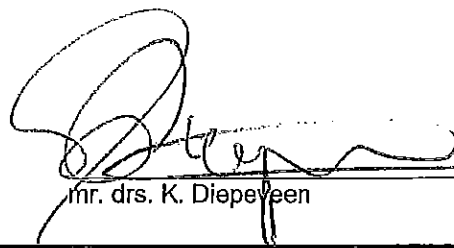
Vaststelling bestemmingsplan Mosveld en besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld.

Bestuurlijke

verantwoordelijkheid

Bestuurlijk verantwoordelijke

Portefeuille Ruimtelijke Ordening



Mr. drs. K. Diepeveen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam besluit:

- 1 Het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld, behorende bij dit besluit, vast te stellen.
- 2 De zienswijzen van de heer Van Oss, de heer Spijkerman en de heer De Rooij, ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zover deze aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren.
- 3 Het raadsvoorstel inzake het bestemmingsplan Mosveld vast te stellen en ter besluitvorming aan te bieden aan de deelraad, met in achtneming van het juridisch advies.

Gevraagde beslissing aan deelraad

- 1 De Nota van Beantwoording bestemmingsplan Mosveld, behorende bij dit besluit, vast te stellen.
- 2 De zienswijzen van de heer Van Oss, de heer Spijkerman en de heer De Rooij, ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp herziening zoals deze ter inzage hebben gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Mosveld vast te stellen. Dit alles overeenkomstig met het door het Dagelijks Bestuur bij hun voordracht voorgelegde ontwerp, bestaande uit:
 - A. de bij dit besluit behorende toelichting, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 1. Enkele tekstuele correcties zijn doorgevoerd.
 2. Het advies van TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Gemeente Amsterdam) is opgenomen in hoofdstuk 7.
 3. De reacties van de Brandweer Amsterdam Amstelland en de Dienst Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen in hoofdstuk 18.1.
 - B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 1. Enkele tekstuele correcties zijn doorgevoerd en enkele overbodige bepalingen zijn geschrapt n.l. artikel: 1.8, 1.9 1.75, 2.6, 2.10 en 2.11.

2. Art. 3.2, 4.2 en 5.2 zijn gewijzigd in die zin dat de zinsnede 'voor gebouwen gelden de volgende bepalingen' is geschrapt.
3. Art. 3.2 is gewijzigd in die zin dat de zinsnede 'c. maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 m' is geschrapt.
4. Art. 3.4 is toegevoegd luidend: *Wijzigingsbevoegdheid: Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied-1' de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 3' met dien verstande dat:*
 - a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van het plangebied;
 - b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik, de ecologische - en milieusituatie en ontsluiting van zowel bestaande als nieuwe functies binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 en aangrenzende gronden;
 - c. de maximale bouwhoogte na wijziging voor de aangeduide gronden ten noorden van de Johan van Hasseltweg 4 m bedraagt en ten zuiden van de Johan van Hasseltweg 15 m;
 - d. voor de aangeduide gronden ten noorden van de Johan van Hasseltweg geen woonfunctie is toegestaan;
 - e. met betrekking tot de toegestane bruto vloeroppervlakte van de functies detailhandel, horeca I, horeca III en horeca IV de maxima in acht dienen te worden genomen als bepaald in Artikel 11 Algemene gebruiksregels onder a;
 - f. met betrekking tot het maximale aantal woningen het bepaalde in Artikel 11 Algemene gebruiksregels onder b in acht dient te worden genomen;
 - g. dient te worden aangetoond dat:
 1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
 2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarde;
 3. dan wel ten behoeve van de wijziging een hogere waarde wordt verleend;
 4. woningen over een stille zijde beschikken.
5. Art. 4.2.c en 5.2.c zijn gewijzigd in die zin dat de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is verhoogd van 3 m naar 5 m.
6. Art. 4.3.c is toegevoegd luidend: *lid 4.2 onder c, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 1 m en voor lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 5 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak van het gebouw op de eerste bouwlaag, mits dit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet.*
7. Art. 4.5.2 is toegevoegd, luidend: *Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', met de nadere aanduiding 'onderdoorgang', het bepaalde in lid 4.2 onder c zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 3,5 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 - a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;
 - b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd - 2.
10. Art. 5.1.a is gewijzigd in de zin dat 'en daktuinen' is toegevoegd.
11. Art. 5.2.d is aangepast en nu luidt: *voor onderdoorgangen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat uitsluitend vanaf een hoogte van 7,4 m*

mag worden gebouwd, behoudens de onderdoorgang op de hoek Wingerdweg/Mosveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' waar uitsluitend vanaf een hoogte van 7 meter mag worden gebouwd.

12. Art. 5.3.b is toegevoegd luidend: *lid 5.2 onder c, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 1 m en voor lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 5 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak van het gebouw op de eerste bouwlaag, mits dit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet.*

13. Art. 5.4.f is gewijzigd in de zin dat '300 m²' is gewijzigd in '330 m²'.

14. Art. 5.5.2 en 3 zijn toegevoegd luidend:

2. Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3', met de nadere aanduiding 'onderdoorgang', het bepaalde in lid 5.2 onder d zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 3,5 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;

b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd - 3

3. Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3', met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding', het bepaalde in lid 5.2 onder d zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 6 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;

b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd - 3.

15. Art. 8.3.1.a is gewijzigd in die zin dat 'en bebouwing' is toegevoegd, alsmede 'dat wil zeggen de eerste bouwlaag, op of boven peil, gemeten vanaf het Mosveld'.

C. de bij dit besluit behorende verbeelding, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:

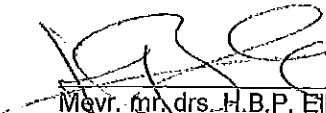
1. In het bestemmingsvlak GD-3 een specifieke bouwaanduiding (sba) is opgenomen;
2. De bestemming (gd) is toegevoegd aan het bestemmingsvlak V-2 langs het talud van de Van Hasseltweg.
3. Het wijzigingsgebied 1 is uitgebreid tot over de vakken in GD-1 met de hoogteaanduiding 3 m.

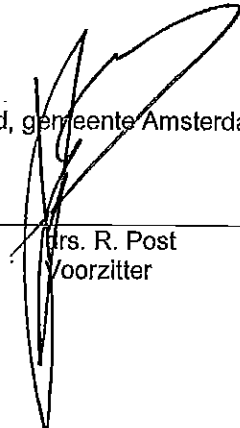
4 Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ondertekening

10 SEP. 2013

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam


Mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
Secretaris


Mrs. R. Post
Voorzitter

Bestuurlijke context

Voor u ligt het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld dat kan worden vastgesteld. Tevens ligt voor het bestemmingsplan Mosveld dat ter vaststelling kan worden aangeboden aan de deelraad.

Wijkwinkelcentrum Oud Noord

Met bovengenoemd bestemmingsplan wordt het Juridisch kader geschapen voor uitvoering van het Investeringsbesluit Wijkwinkelcentrum Oud Noord, waarmee de deelraad op 29 mei 2013 heeft ingestemd.

Om de realisatie van de markt in de Van der Pekstraat juridisch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan Oud Noord herzien. Dit besluit wordt separaat aan de deelraad voorgelegd.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Mosveld wordt begrensd aan de oostzijde door de Wingerdweg, aan de noordzijde door de noordwand van het Mosveld, aan de westzijde door het Mosplein en aan de zuidzijde door de zuidwand van het Mosveld.

Met de realisatie van het wijkwinkelcentrum en de bijbehorende woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van het voorzieningenniveau in Oud Noord. De opzet is dat een gemengd gebied ontstaat waarin de verschillende functies niet alleen een bijdrage leveren aan het wijkwinkelcentrum, maar een samenhangend geheel vormen met wonen, winkelen, horeca en andere voorzieningen, werken, verkeer, samenkomen, verblijven, groen, parkeren, spelen en evenementen in de directe omgeving.

Het totale programma behelst inclusief de bestaande functies maximaal 8800 m² bvo commerciële functies (winkels en horeca), maximaal 60 woningen, de realisatie van een markt van maximaal 620 strekkende meter (d.w.z. twee keer 310 strekkende meter) in de Van der Pekstraat en de bijbehorende parkeervoorzieningen.

Het totaal aantal woningen kan mogelijk nog veranderen in de definitieve uitwerking, afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen woningtypologie. Om in het plan de nodige flexibiliteit te behouden is hiertoe een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Mosveld en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld hebben met ingang van 26 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan Mosveld zijn drie zienswijzen binnengekomen binnen de indieningstermijn, waarvan er twee tevens betrekking hebben op de zevende partiële herziening bestemmingsplan Oud Noord. Dus 3 zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording Mosveld waarin is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Mosveld.

De twee zienswijzen die tevens betrekking hebben op de zevende herziening van het bestemmingsplan Oud Noord hebben betrekking op de bereikbaarheid van Overhoeks via de van der Pekstraat en de nieuw aan te leggen brug over de Ranonkelkade. Tevens vraagt men zich af of er bij het verkeersonderzoek in voldoende mate rekening is gehouden met de programmering van Overhoeks. Dit laatste is het geval, het programma van Overhoeks is opgenomen in het verkeersmodel. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het wegnen de verkeersstromen goed kan verwerken.

In dit onderzoek is nog geen rekening gehouden met volledige afsluiting van de Van der Pekstraat op marktdagen. De deelraad heeft verzocht deze mogelijkheid te onderzoeken. Hierover zal apart gerapporteerd worden, maar een besluit dienaangaande heeft geen effect op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijzen zal contact worden opgenomen met de betrokken

bedrijven op Overhoeks in verband met de bereikbaarheid en bewegwijzering in de tijdelijke en in de definitieve situatie.

De derde zienswijze is ingediend door de beoogde ontwikkelaar van het plan en heeft vooral betrekking op een aantal technische aspecten en kleine aanpassingen die met de voorgestelde aanpassingen worden opgelost. Op een aantal punten is de zienswijze meer principieel van aard:

- Daar waar gevraagd wordt om de bouwhoogte van beide bouwblokken rechtstreeks mogelijk te maken tot 15 meter in 100 % van het bouwvolume. Dit was in het ontwerp en is nog steeds opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid, die alleen zal worden ingezet als aan de stedenbouwkundige voorwaarden kan worden voldaan.
- Daar waar gevraagd wordt om meer ruimte om de minimale hoogte van de overbouw te verlagen van 4 naar 3 respectievelijk 7 naar 6 meter bij het tapis roulant. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om verlaging naar 3,5 respectievelijk 6 meter mogelijk te maken, onder een aantal stedenbouwkundige voorwaarden.
- Daar waar gevraagd wordt om meer ruimte in het plan om bergingen in de tuinen langs de Van Hasseltweg mogelijk te maken. Dit voorstel is niet overgenomen omdat hiermee de uitgangspunten van het voorlopig ontwerp te zeer worden aangetast. Bergingen kunnen in het beschikbare bouwvolume worden opgenomen.

Op het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld zijn geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de verplichting dat de deelraad een exploitatieplan dient vast te stellen indien een bestemmingsplan een 'nieuw' bouwplan mogelijk maakt. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat onder meer de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen een bouwplan is. Het voorliggende bestemmingsplan Mosveld valt binnen de bepalingen van een 'nieuw bouwplan' zoals gesteld in het Bro.

De Wro geeft aan dat de deelraad kan afwijken van het opstellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden worden in erfpacht uitgegeven en daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Derhalve wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

Hogere Waarden wet geluidhinder

Om te bepalen hoe de in het plan voorziene woningbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder gerealiseerd kan worden, is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de Johan van Hasseltweg en het Mosplein. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de mogelijke woonbestemming vanwege het wegverkeer op de Johan van Hasseltweg en het Mosplein de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden, met uitzondering van de noordoostgevel van blok B. Derhalve wordt voorgesteld om ter plaatse een dove gevel onder voorwaarden verplicht te stellen en voor het overige hogere waarden vast te stellen. Aangezien op dit moment nog niet zeker is in welk blok en op welke verdieping hoeveel woningen worden gerealiseerd, wordt er voor het maximaal mogelijk aantal ontheffing aangevraagd, met dien verstande dat er in totaal niet meer dan zestig woningen kunnen worden gerealiseerd.

In totaal zullen er op grond van het bestemmingsplan maximaal 60 woningen worden gerealiseerd op het Mosveld, verdeeld over blok B en C. Omdat nu nog niet zeker is hoe deze woningen over de blokken en de verdiepingen worden verdeeld, is bij de specificatie van de hogere waarden uitgegaan van de volgende (maximale) planinvulling.

Verordeningen of Bestemmingsplannen

- Blok C: - 1e verdieping: maximaal 35 woningen.
- Blok C: - 2e verdieping: maximaal 35 woningen.
- Blok C: - 3e verdieping: maximaal 35 woningen.
- Blok B: - 1e verdieping: maximaal 15 woningen.
- Blok B: - 2e verdieping: maximaal 15 woningen.
- Blok B: - 3e verdieping: maximaal 15 woningen.

Voor de volgende woningen worden hogere waarden vastgesteld:

Blok	Hogere waarde (dB) ten gevolge verkeerslawaaï Johan van Hasseltweg	Hogere waarde (dB) ten gevolge verkeerslawaaï Mosplein	Maximaal aantal woningen per verdieping
C	63		2 ^e verdieping 2 woningen 3 ^e verdieping 2 woningen
C	62		2 ^e verdieping 11 woningen 3 ^e verdieping 34 woningen
C	61		2 ^e verdieping 23 woningen
C	60		1 ^e verdieping 1 woning
C	59		1 ^e verdieping 1 woning
C	58		1 ^e verdieping 31 woningen 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
C	57		1 ^e verdieping 2 woningen
C		52	2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
C		51	2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 2 woningen
C		50	1 ^e verdieping 2 woningen 2 ^e verdieping 1 woning
C		49	1 ^e verdieping 1 woning
B	60		1 ^e verdieping 3 woningen 2 ^e verdieping 3 woningen 3 ^e verdieping 3 woningen
B	58		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	57		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	56		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	54		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	53		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	52		1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B	50		3 ^e verdieping 1 woning
B	49		2 ^e verdieping 1 woning
B		63	1 ^e verdieping 2 woningen 2 ^e verdieping 1 woning

B		62	2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 2 woningen
B		59	3 ^e verdieping 2 woningen
B		58	3 ^e verdieping 1 woning
B		57	1 ^e verdieping 1 woning 2 ^e verdieping 3 woningen 3 ^e verdieping 2 woningen
B		56	2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 3 woningen
B		55	1 ^e verdieping 2 woningen 2 ^e verdieping 3 woningen
B		54	3 ^e verdieping 1 woning
B		53	1 ^e verdieping 1 woning
B		52	2 ^e verdieping 1 woning 3 ^e verdieping 1 woning
B		49	1 ^e verdieping 1 woning

Verdere procedure

Na vaststelling worden het bestemmingsplan Mosveld en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld gedurende een termijn van zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van ter inzagelegging kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de deelraad gewijzigd heeft vastgesteld

Financiële toelichting

	Jaar	Totale lasten (=bruto)	Financiële dekking	Bron
Structurele lasten	n.v.t.	€	€	Productnummer
Incidentele lasten	n.v.t.	€	€	FCL
Bedrag waarvoor geen dekking is opgenomen	n.v.t.	€	Incidenteel: € Structureel: €	Betrekken bij:

Ingewonnen adviezen

Juridisch advies JBZ ingewonnen op 2 september 2013.

Strekking advies:

- Aanpassing Bijlage 13 Nota van Beantwoording, p. 10, zesde regel: 6,5 m moet zijn 6 m;
- Aanpassing Bijlage 13 Nota van Beantwoording, p.11, vierde regel: maak duidelijk dat hier daktuinen bedoeld worden;
- In 4.3 en 5.3 staat "mits aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat" is gegarandeerd. Leg dit begrip uit in de toelichting;
- Schrap de bepalingen die betrekking hebben op windmolens en antenne-installaties aangezien die verder niet in het plan voorkomen.
- Voeg de Nota van Beantwoording als separaat stuk voor de raadsleden, achter de raadsflap.

De overige opmerkingen zijn verwerkt in de bestuursflap.

Er is geen financieel advies ingewonnen.

Er is geen extern advies ingewonnen.

Risico's / Neveneffecten

n.v.t.

Publieke acties

Kennisgeving in de stadsdeelkrant, de Staatscourant en op de website van het stadsdeel.

Participatie / Inspraak

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de deelraad gewijzigd heeft vastgesteld.

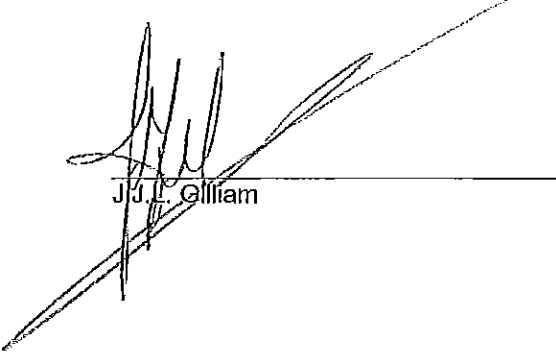
Meegezonden stukken

Kabinet

Openbaar

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / in te zien
	Bestemmingsplan Mosveld	DBU/PRM
	Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld.	DBU/PRM
Z13-49916 / 41816	Zienswijze van Eye Filmmuseum, de heer S.Spijkerman.	DBU/PRM
Z13-49916 / 41818	Zienswijze van Lingotto/Toren Overhoeks B.V, de heer E.J.J.de Rooij.	DBU/PRM
Z13-49916 / 41817	Zienswijze van Multi Veste 202 BV, de heer S.C.F. van Oss.	DBU/PRM

Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke


J.J.L. Gilliam

Publiekssamenvatting

Het dagelijks bestuur heeft besloten de Zevende partiële herziening Oud Noord en het bestemmingsplan Mosveld ter besluitvorming aan de deelraad voor te leggen. Beide plannen samen vormen de juridisch planologische basis om het wijkwinkelcentrum Oud Noord te realiseren.

Tevens heeft het Dagelijks bestuur het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld vastgesteld.

Voorstel aan deelraad

Onderwerp: Wijkwinkelcentrum Oud Noord. Vaststelling bestemmingsplan Mosveld.

Voor u ligt het bestemmingsplan Mosveld. Separaat wordt het bestemmingsplan Zevende partiële herziening Oud Noord ter besluitvorming voorgelegd. Beide plannen samen vormen de juridisch planologische basis om het wijkwinkelcentrum Oud Noord te realiseren.

Wijkwinkelcentrum Oud Noord

Met bovengenoemde bestemmingsplan wordt het juridisch kader geschapen voor uitvoering van het Investeringsbesluit Wijkwinkelcentrum Oud Noord, waarmee de deelraad op 29 mei 2013 heeft ingestemd.

Om de realisatie van de markt in de Van der Pekstraat juridisch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan Oud Noord herzien. Dit besluit wordt separaat aan de deelraad voorgelegd.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Mosveld wordt begrensd aan de oostzijde door de Wingerdweg, aan de noordzijde door de noordwand van het Mosveld, aan de westzijde door het Mosplein en aan de zuidzijde door de zuidwand van het Mosveld.

Met de realisatie van het wijkwinkelcentrum en de bijbehorende woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van het voorzieningenniveau in Oud Noord. De opzet is dat een gemengd gebied ontstaat waarin de verschillende functies niet alleen een bijdrage leveren aan het wijkwinkelcentrum, maar een samenhangend geheel vormen met wonen, winkelen, horeca en andere voorzieningen, werken, verkeer, samenkomen, verblijven, groen, parkeren, spelen en evenementen in de directe omgeving.

Het totale programma behelst inclusief de bestaande functies maximaal 8800 m² bvo commerciële functies (winkels en horeca), maximaal 60 woningen, de realisatie van een markt van maximaal 620 strekkende meter (d.w.z. twee keer 310 strekkende meter) in de Van der Pekstraat en de bijbehorende parkeervoorzieningen.

Het totaal aantal woningen kan mogelijk nog veranderen in de definitieve uitwerking, afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen woningtypologie. Om in het plan de nodige flexibiliteit te behouden is hiertoe een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplanen Nota van Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan Mosveld en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld en het ontwerp van de zevende partiële herziening bestemmingsplan Oud Noord hebben met ingang van 26 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan Mosveld zijn drie zienswijzen binnengekomen binnen de indieningstermijn, waarvan er twee tevens betrekking hebben op de zevende partiële herziening bestemmingsplan Oud Noord. Dus 3 zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording Mosveld waarin is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Mosveld.

De twee zienswijzen die tevens betrekking hebben op de zevende herziening van het bestemmingsplan Oud Noord hebben betrekking op de bereikbaarheid van Overhoeks via de van der Pekstraat en de nieuw aan te leggen brug over de Ranonkelkade. Tevens vraagt men zich af of er bij het verkeersonderzoek in voldoende mate rekening is gehouden met de programmering van Overhoeks. Dit laatste is het geval, het programma

van Overhoeks is opgenomen in het verkeersmodel. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het wegennet de verkeersstromen goed kan verwerken. In dit onderzoek is nog geen rekening gehouden met volledige afsluiting van de Van der Pekstraat op marktdagen. De deelraad heeft verzocht deze mogelijkheid te onderzoeken. Hierover zal apart gerapporteerd worden, maar een besluit dienaangaande heeft geen effect op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijzen zal contact worden opgenomen met de betrokken bedrijven op Overhoeks in verband met de bereikbaarheid en bewegwijzering in de tijdelijke en in de definitieve situatie.

De derde zienswijze is ingediend door de beoogde ontwikkelaar van het plan en heeft vooral betrekking op een aantal technische aspecten en kleine aanpassingen die met de voorgestelde aanpassingen worden opgelost. Op een aantal punten is de zienswijze meer principieel van aard:

- Daar waar gevraagd wordt om de bouwhoogte van beide bouwblokken rechtstreeks mogelijk te maken tot 15 meter in 100 % van het bouwvolume. Dit was in het ontwerp en is nog steeds opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid, die alleen zal worden ingezet als aan de stedenbouwkundige voorwaarden kan worden voldaan.
- Daar waar gevraagd wordt om meer ruimte om de minimale hoogte van de overbouw te verlagen van 4 naar 3 respectievelijk 7 naar 6 meter bij het tapis roulant. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om verlaging naar 3.5 respectievelijk 6 meter mogelijk te maken, onder een aantal stedenbouwkundige voorwaarden.
- Daar waar gevraagd wordt om meer ruimte in het plan om bergingen in de tuinen langs de Van Hasseltweg mogelijk te maken. Dit voorstel is niet overgenomen omdat hiermee de uitgangspunten van het voorlopig ontwerp te zeer worden aangetast. Bergingen kunnen in het beschikbare bouwvolume worden opgenomen.

Op het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor bestemmingsplan Mosveld zijn geen zienswijzen ingediend. Het Dagelijks Bestuur heeft dit besluit ongewijzigd vastgesteld op 10 september 2013.

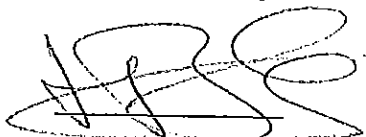
Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de verplichting dat de deelraad een exploitatieplan dient vast te stellen indien een bestemmingsplan een 'nieuw' bouwplan mogelijk maakt. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat onder meer de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen een bouwplan is. Het voorliggende bestemmingsplan Mosveld valt binnen de bepalingen van een 'nieuw bouwplan' zoals gesteld in het Bro.

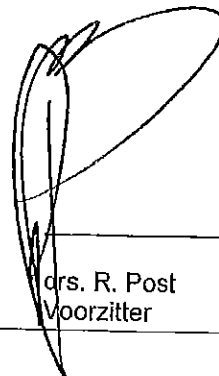
De Wro geeft aan dat de deelraad kan afwijken van het opstellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden worden in erfpacht uitgegeven en daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Derhalve wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

10 SEP. 2013

Het dagelijks bestuur van het
stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



Mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
Secretaris



drs. R. Post
Voorzitter

Besluit deelraad

De deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam

Gezien de voordracht m.b.t. Wijkwinkelcentrum Oud Noord, bestemmingsplan Mosveld,

BESLUIT:

- 1 De Nota van Beantwoording bestemmingsplan Mosveld, behorende bij dit besluit, vast te stellen.
- 2 De zienswijzen van de heer Van Oss, de heer Spijkerman en de heer De Rooij ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp herziening zoals deze ter inzage hebben gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Mosveld vast te stellen. Dit alles overeenkomstig het door het Dagelijks Bestuur bij hun voordracht voorgelegde ontwerp, bestaande uit:
 - A. de bij dit besluit behorende toelichting, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 1. Enkele tekstuele correcties zijn doorgevoerd.
 2. Het advies van TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Gemeente Amsterdam) is opgenomen in hoofdstuk 7.
 3. De reacties van de Brandweer Amsterdam Amstelland en de Dienst Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen in hoofdstuk 18.1.
 - B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 1. Enkele tekstuele correcties zijn doorgevoerd en enkele overbodige bepalingen zijn geschrapt n.l. artikel: 1.8, 1.9 1.75, 2.6, 2.10 en 2.11.
 2. Art. 3.2, 4.2 en 5.2 zijn gewijzigd in die zin dat de zinsnede 'voor gebouwen gelden de volgende bepalingen' is geschrapt.
 3. Art. 3.2 is gewijzigd in die zin dat de zinsnede 'c. maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 m' is geschrapt.
 4. Art. 3.4 is toegevoegd luidend: *Wijzigingsbevoegdheid: Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied-1' de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 3' met dien verstande dat:*
 - a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van het plangebied;
 - b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik, de ecologische - en milieusituatie en ontsluiting van zowel bestaande als nieuwe functies binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 en aangrenzende gronden;

- c. de maximale bouwhoogte na wijziging voor de aangeduide gronden ten noorden van de Johan van Hasseltweg 4 m bedraagt en ten zuiden van de Johan van Hasseltweg 15 m;*
- d. voor de aangeduide gronden ten noorden van de Johan van Hasseltweg geen woonfunctie is toegestaan;*
- e. met betrekking tot de toegestane bruto vloeroppervlakte van de functies detailhandel, horeca I, horeca III en horeca IV de maxima in acht dienen te worden genomen als bepaald in Artikel 11 Algemene gebruiksregels onder a;*
- f. met betrekking tot het maximale aantal woningen het bepaalde in Artikel 11 Algemene gebruiksregels onder b in acht dient te worden genomen;*
- g. dient te worden aangetoond dat:*
 - 1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;*
 - 2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarde;*
 - 3. dan wel ten behoeve van de wijziging een hogere waarde wordt verleend;*
 - 4. woningen over een stille zijde beschikken.*
- 5. Art. 4.2.c en 5.2.c zijn gewijzigd in die zin dat de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is verhoogd van 3 m naar 5 m.
- 6. Art. 4.3.c is toegevoegd luidend: *lid 4.2 onder c, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 1 m en voor lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 5 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak van het gebouw op de eerste bouwlaag, mits dit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet.*
- 7. Art. 4.5.2 is toegevoegd, luidend: *Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', met de nadere aanduiding 'onderdoorgang', het bepaalde in lid 4.2 onder c zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 3,5 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 - a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;*
 - b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd – 2.*
- 10. Art. 5.1.a is gewijzigd in de zin dat 'en daktuinen' is toegevoegd.
- 11. Art. 5.2.d is aangepast en nu luidt: *voor onderdoorgangen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat uitsluitend vanaf een hoogte van 7,4 m mag worden gebouwd, behoudens de onderdoorgang op de hoek Wingerdweg/Mosveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' waar uitsluitend vanaf een hoogte van 7 meter mag worden gebouwd.*
- 12. Art. 5.3.b is toegevoegd luidend: *lid 5.2 onder c, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 1 m en voor lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 5 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak van het gebouw op de eerste bouwlaag, mits dit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet.*
- 13. Art. 5.4.f is gewijzigd in de zin dat '300 m²' is gewijzigd in '330 m²'.
- 14. Art. 5.5.2 en 3 zijn toegevoegd luidend:

2. Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3', met de nadere aanduiding 'onderdoorgang', het bepaalde in lid 5.2 onder d zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 3,5 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;

b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd - 3

3. Tevens is het Dagelijks Bestuur bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3', met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding", het bepaalde in lid 5.2 onder d zodanig te wijzigen dat vanaf een hoogte van 6 m mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet;

b. de wijziging geen onevenredig negatieve gevolgen heeft met betrekking tot daglichttoetreding, doelmatig gebruik en ontsluiting van functies binnen de bestemming Gemengd - 3.

15. Art. 8.3.1.a is gewijzigd in die zin dat 'en bebouwing' is toegevoegd, alsmede 'dat wil zeggen de eerste bouwlaag, op of boven peil, gemeten vanaf het Mosveld'.

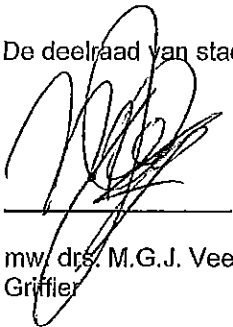
C. de bij dit besluit behorende verbeelding, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:

1. In het bestemmingsvlak GD-3 een specifieke bouwaanduiding (sba) is opgenomen;
2. De bestemming (gd) is toegevoegd aan het bestemmingsvlak V-2 langs het talud van de Van Hasseltweg.
3. Het wijzigingsgebied 1 is uitgebreid tot over de vakken in GD-1 met de hoogteaanduiding 3 m.

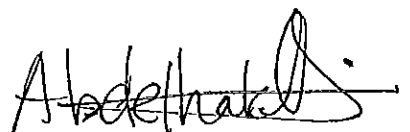
4 Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de
deelraad van stadsdeel Noord, gemeente
Amsterdam
d.d. 30 oktober 2013

De deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



mw. drs. M.G.J. Veeger
Griffier



ing. A. Belkasmi
Voorzitter

In te vullen door griffie

Advies raadscommissie

Onderwerp: Wijkwinkelcentrum Oud Noord

Raadscommissie:

Datum raadscommissiebehandeling:

Advies:

Beslissing deelraad

Beslissing:

Stempel datum vaststelling:

