

Besluit dagelijks bestuur

6179-A

Nummer

Onderwerp

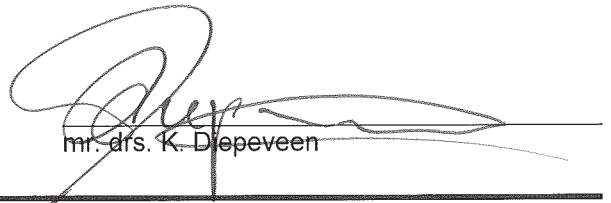
Vaststelling bestemmingsplan Wellness

Bestuurlijke

verantwoordelijkheid

Portefeuille Ruimtelijke Ordening

Bestuurlijk verantwoordelijke



mr. drs. K. Diepeveen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam besluit:

1. Het raadsvoorstel inzake het bestemmingsplan Wellness vast te stellen en ter besluitvorming aan te bieden aan de deelraad;
2. Kennis te nemen van de Nota van beantwoording behorend bij bestemmingsplan Wellness.

Gevraagde beslissing aan deelraad

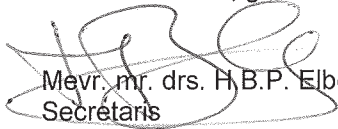
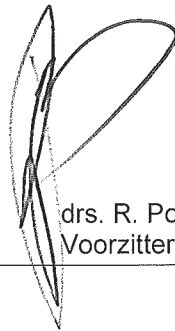
- 1 De nota van beantwoording, behorende bij dit besluit, vast te stellen;
- 2 De zienswijzen van de in de Nota van beantwoording genoemde adressanten ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen van de in de Nota van beantwoording vermelde adressant nummers 1 en 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zover deze aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan Wellness vast te stellen. Dit alles overeenkomstig het door het dagelijks bestuur bij zijn 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 uitgevoerd;
 2. paragraaf 4.1.3.1 is aangepast, in die zin dat de tekst over archeologie is aangepast conform het archeologisch rapport;
 3. paragraaf 4.1.3.2 is aangepast, in die zin dat de tekst over cultuurhistorie is aangepast conform de cultuurhistorische verkenning;
 4. paragraaf 4.3.1 (externe veiligheid) is aangepast, in die zin dat er een tekst over het brandweeradvies is toegevoegd;
 5. paragraaf 4.4.3.3 is aangepast, voor wat betreft de tekst over wegverkeerslawaaï;
 6. paragraaf 4.7.3 is aangepast voor wat betreft de tekst over de milieueffectrapportage;
 7. paragraaf 4.10.3 is aangepast, in die zin dat de tekst over de ontsluiting van de wellness is aangepast conform de zienswijzen;
 8. paragraaf 4.11.3 is aangepast, in die zin dat de tekst over de watertoets is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap;
 9. paragraaf 6.2.1 is aangepast, in die zin dat de reactie van de brandweer is toegevoegd;
 10. paragraaf 6.2.2 over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd;
 11. bijlage 2 bij de toelichting (natuurwaardenonderzoek) is aangevuld met het vleermuizenonderzoek;

12. het advies van de brandweer is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan;
 13. het archeologisch bureauonderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting;
 14. de cultuurhistorische verkenning is toegevoegd als bijlage 5 bij de toelichting;
 15. de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting;
 16. de nota van beantwoording is toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting;
- B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
1. aan artikel 3.3.1 een sub d is toegevoegd, dat luidt: "voor de in lid 3.1 onder a en b genoemde functies geldt tezamen een minimale parkeernorm van 250 parkeerplaatsen";
 2. aan artikel 3.3.2 een sub a is toegevoegd, dat luidt: "tot een gebruik dat in strijd is met de in lid 3.1 genoemde gronden wordt in elk geval aangemerkt: het gebruiken, in gebruik geven en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing voor de functie horeca II";
 3. artikel 5.1 sub a en b (Verkeer) is gewijzigd en nu luidt: "de voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. voet- en fietspaden met inbegrip van op- en afritten; b. uitsluitend bestemmingsverkeer ten behoeve van laden en lossen met inbegrip van in- en uitritten";
 4. artikel 7 (Waarde – Archeologie) is toegevoegd, dat luidt: "7.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. 7.2 Bouwregels. a. Voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen. b. Het bepaalde in lid 7.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld 2. die het normale onderhoud betreft; 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan. C. Aan de omgevingsvergunning in lid 3.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties. 7.3 Nadere eisen. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden. 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen: a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en

- omwoelen van gronden; 2. het aanbrengen van drainage; 3. het aanleggen en verbreden van wateren; 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen; 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem. b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen. c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden. d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de bedoelende onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring: 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld; 2. die het normale onderhoud betreft; 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan”;
5. artikel 8 Waterstaat – Waterkering is toegevoegd, dat luidt: “8.1 Bestemmingsomschrijving: De voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming dient advies worden ingewonnen bij de waterkeringbeheerder. De bestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en)”;
6. de overige artikelen, leden en subleden indien noodzakelijk zijn aangepast voor wat betreft de nummering;
- C. de bij dit besluit behorende verbeelding met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
1. de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is toegevoegd in overeenstemming met het archeologisch rapport;
 2. de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is toegevoegd ter plaatse van de waterkering;
 3. het plangebied aan de oostzijde is vergroot met een smalle strook bestemd als Verkeer, Groen en Water, dit ten behoeve van het nieuw aan te leggen fietspad;
 4. de bestemmingen Groen, Water en Verkeer aan de zuidzijde van het plangebied zijn geschrapt en vervangen door de bestemming Cultuur en Ontspanning, dit omdat het fietspad in de meest recente plannen aan de overkant van het water geprojecteerd is (aan de kant van de ringweg A10);
 5. aan de oostkant van het plangebied een tweede aanduiding “brug” is opgenomen in de bestemming Verkeer ten behoeve van de aan te leggen fietsbrug;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ondertekening

19 NOV. 2013

Het dagelijks bestuur van het
stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam
Mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
Secretaris
drs. R. Post
Voorzitter

Bestuurlijke context

Voor u ligt het bestemmingsplan Wellness dat ter vaststelling kan worden aangeboden aan de deelraad.

Plangebied

Het plangebied betreft het westelijke deel van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie ten noorden van de rijksweg A10 Noord, nabij de afslag S116 richting Volendam. De plangrenzen worden aan de noord-, zuid- en westzijde bepaald door het omliggende water en de bomenrij die het gebied omzoomt en aan de oostzijde door het aan te leggen fietspad.

Ontwikkeling wellness

Op het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord wordt een wellnesscomplex (sauna & beautyresort) met hotel ontwikkeld. Het bouwplan voor het wellnesscomplex bevat o.a. een sauna, een hamam, een overdekte zomer- en wintertuin, een bijbehorende horecavoorziening met restaurant, een bijbehorend hotel gericht op bezoekers van de wellness en een parkeerterrein.

Op dit moment is voor het plangebied van de wellness het bestemmingsplan 'Rijksweg 10 Buikslotermeer - Nieuwendam' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam in 1979. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Rioolwaterzuiveringsinstallatie, Openbaar groen en Waterlopen.

Op 16 mei 2013 heeft de deelraad van stadsdeel Noord het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek vastgesteld. Dit kader is opgesteld omdat de voormalige Rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord al jaren zijn functie heeft verloren en daarom voor herbestemming in aanmerking komt. De ontwikkeling van wellness en hotel past binnen dit vastgestelde stedenbouwkundig kader.

Om de ontwikkeling van de wellness en bijbehorend hotel juridisch-planologisch vast te leggen, is bestemmingsplan Wellness voorbereid. Alle stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek zijn overgenomen in bestemmingsplan Wellness.

Voor de ontwikkeling van het wellnesscomplex met hotel is tevens eind 2012 een omgevingsprocedure voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan opgestart. Begin 2013 is een ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning opgesteld. Deze aanvraag is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Wellness heeft met ingang van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen binnengekomen binnen de indieningstermijn. Dus 2 zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording. In de Nota van beantwoording is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ontsluiting en bevoorrading

Naar aanleiding van de zienswijzen is de tekst in de toelichting over de ontsluiting en de bevoorrading van de wellness geactualiseerd. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig kader voor de sportdriehoek worden aangehouden.

Parkeernorm

Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan een minimum parkeernorm van 250 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen voor het wellnesscomplex en bijbehorend hotel. Deze parkeernorm is gebaseerd op de standaard CROW parkeernormen (standaard parkeernormen die worden aangehouden in het Amsterdamse locatiebeleid) voor de functies wellness en hotel. Met het aantal van 250 parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de CROW normen voldaan. Bovendien bieden op het drukste moment van

Verordeningen of Bestemmingsplannen

de drukste dag van het jaar het niet gebruikte deel van de verharde parkeervoorziening en het overloop parkeren reserveruimte voor 57 extra parkeerplaatsen. In de regels wordt de (minimale) parkeernorm van 250 parkeerplaatsen voor de wellness met hotel opgenomen.

Verkeersdruk

Een indiener van een zienswijze vreest dat ter plaatse van het wellnesscomplex ook andere activiteiten zoals een congres gaan plaatsvinden hetgeen bijdraagt aan een grotere verkeersdruk. Om de vrees van adressant weg te nemen wordt expliciet in de gebruiksregels het gebruik als onder meer zalenverhuur – hetgeen een grote verkeersaantrekkende werking heeft – uitgesloten.

Waterkering en waterkwaliteit

Naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap is de waterkering op de kaart opgenomen en zijn de teksten over waterkwaliteit aangepast.

Overig

Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting nader verduidelijkt hoe aan de wet- en regelgeving met betrekking tot de plicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage wordt voldaan.

Ambtshalve wijzigingenOntsluiting

In het bestemmingsplan wordt beter aangesloten op de uitgangspunten voor de ontsluiting van het gebied die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek. De nieuwe fietsverbinding met brug aan de oostzijde van de wellness wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Tevens wordt opgenomen dat de ontsluiting van de wellness voor zowel bezoekers als toeleveranciers loopt via de Buikslotermeerdijk. De weg vanaf de hoek G.J. Scheurleerweg en het H. Stollenplantsoen onder het viaduct van de A10 zal gebruikt worden als fietsverbinding. Op het fietspad zal een verzinkbare paal worden geïnstalleerd die vanuit de wellness te bedienen is.

Onderzoeken

Verschillende onderzoeken en adviezen zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en verwerkt in het bestemmingsplan. Het gaat om het aanvullende vleermuizenonderzoek, het advies van de brandweer, het archeologische bureauonderzoek en de cultuurhistorische verkenning.

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 de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen een bouwplan is. Het voorliggende wijzigingsplan 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.

Verdere procedure

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die het Dagelijks Bestuur gewijzigd heeft vastgesteld.

Financiële toelichting

Jaar	Totale lasten (=bruto)	Financiële dekking	Bron
Structurele lasten		€	€Productnummer
Incidentele lasten		€	€FCL

Bedrag waarvoor geen
dekking is opgenomen

€

Incidenteel: €Betrekken bij
Structureel: €

Ingewonnen adviezen

Er is juridisch advies ingewonnen, in die zin dat de afdeling JBZ heeft meegelezen met het ontwerpbestemmingsplan.

Er is geen financieel advies ingewonnen.

Er is geen extern advies ingewonnen.

Risico's / Neveneffecten

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.

Publieke acties

Er wordt een kennisgeving geplaatst in de stadsdeelkrant, de Staatscourant en op de website van het stadsdeel.

Participatie / Inspraak

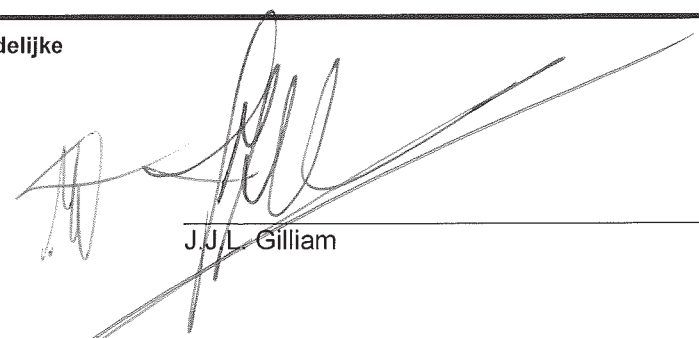
Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die de deelraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Meegezonden stukken

Kabinet

Openbaar

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / in te zien
	- Bestemmingsplan Wellness - Kopie ingediende zienswijzen - Nota van beantwoording bestemmingsplan Wellness	

Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke

J.J.L. Gilliam

Publiekssamenvatting

Het dagelijks bestuur heeft besloten het bestemmingsplan Wellness ter besluitvorming aan de deelraad voor te leggen.

Verordeningen of Bestemmingsplannen

Voorstel aan deelraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wellness

Voor u ligt het bestemmingsplan Wellness dat kan worden vastgesteld door de deelraad.

Plangebied

Het plangebied betreft het westelijke deel van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie ten noorden van de rijksweg A10 Noord, nabij de afslag S116 richting Volendam. De plangrenzen worden aan de noord-, zuid- en westzijde bepaald door het omliggende water en de bomenrij die het gebied omzoomt en aan de oostzijde door het aan te leggen fietspad.

Ontwikkeling wellness

Op het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord wordt een wellnesscomplex (sauna & beautyresort) met hotel ontwikkeld. Het bouwplan voor het wellnesscomplex bevat o.a. een sauna, een hamam, een overdekte zomer- en wintertuin, een bijbehorende horecavoorziening met restaurant, een bijbehorend hotel gericht op bezoekers van de wellness en een parkeerterrein.

Op dit moment is voor het plangebied van de wellness het bestemmingsplan 'Rijksweg 10 Buikslotermeer - Nieuwendam' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam in 1979. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Rioolwaterzuiveringsinstallatie, Openbaar groen en Waterlopen.

Op 16 mei 2013 heeft de deelraad van stadsdeel Noord het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek vastgesteld. Dit kader is opgesteld omdat de voormalige Rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord al jaren zijn functie heeft verloren en daarom voor herbestemming in aanmerking komt. De ontwikkeling van wellness en hotel past binnen dit vastgestelde stedenbouwkundig kader.

Om de ontwikkeling van de wellness en bijbehorend hotel juridisch-planologisch vast te leggen, is bestemmingsplan Wellness voorbereid. Alle stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek zijn overgenomen in bestemmingsplan Wellness.

Voor de ontwikkeling van het wellnesscomplex met hotel is tevens eind 2012 een omgevingsprocedure voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan opgestart. Begin 2013 is een ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning opgesteld. Deze aanvraag is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Wellness heeft met ingang van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen binnengekomen binnen de indieningstermijn. Dus 2 zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording. In de Nota van beantwoording is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van zienswijzenOntsluiting en bevoorrading

Naar aanleiding van de zienswijzen is de tekst in de toelichting over de ontsluiting en de bevoorrading van de wellness geactualiseerd. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig kader voor de sportdriehoek worden aangehouden.

Parkeernorm

Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan een minimum parkeernorm van 250 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen voor het wellnesscomplex en bijbehorend hotel. Deze parkeernorm is gebaseerd op de standaard CROW parkeernormen (standaard parkeernormen die worden aangehouden in het Amsterdamse locatiebeleid) voor de functies wellness en hotel. Met het aantal van 250 parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de CROW normen voldaan. Bovendien bieden op het drukste

moment van de drukste dag van het jaar het niet gebruikte deel van de verharde parkeervoorziening en het overloop parkeren reserveruimte voor 57 extra parkeerplaatsen. In de regels wordt de (minimale) parkeernorm van 250 parkeerplaatsen voor de wellness met hotel opgenomen.

Verkeersdruk

Een indiener van een zienswijze vreest dat ter plaatse van het wellnesscomplex ook andere activiteiten zoals een congres gaan plaatsvinden hetgeen bijdraagt aan een grotere verkeersdruk. Om de vrees van adressant weg te nemen wordt expliciet in de gebruiksregels het gebruik als onder meer zalenverhuur – hetgeen een grote verkeersaantrekkende werking heeft – uitgesloten.

Waterkering en waterkwaliteit

Naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap is de waterkering op de kaart opgenomen en zijn de teksten over waterkwaliteit aangepast.

Overig

Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting nader verduidelijkt hoe aan de wet- en regelgeving met betrekking tot de plicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage wordt voldaan.

Ambtshalve wijzigingen

Ontsluiting

In het bestemmingsplan wordt beter aangesloten op de uitgangspunten voor de ontsluiting van het gebied die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig kader Sportdriehoek. De nieuwe fietsverbinding met brug aan de oostzijde van de wellness wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Tevens wordt opgenomen dat de ontsluiting van de wellness voor zowel bezoekers als toeleveranciers loopt via de Buikslotermeerdijk. De weg vanaf de hoek G.J. Scheurleerweg en het H. Stollenplantsoen onder het viaduct van de A10 zal gebruikt worden als fietsverbinding. Op het fietspad zal een verzinkbare paal worden geïnstalleerd die vanuit de wellness te bedienen is.

Onderzoeken

Verschiedende onderzoeken en adviezen zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en verwerkt in het bestemmingsplan. Het gaat om het aanvullende vleermuizenonderzoek, het advies van de brandweer, het archeologische bureauonderzoek en de cultuurhistorische verkenning,

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 de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen een bouwplan is. Het voorliggende wijzigingsplan valt binnen de bepalingen van een 'nieuw bouwplan' zoals gesteld in het Bro.

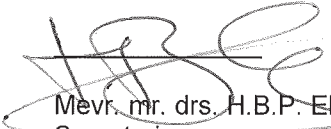
De Wro geeft aan dat de deelraad kan afwijken van het opstellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden worden in erfpacht uitgegeven en daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Derhalve wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

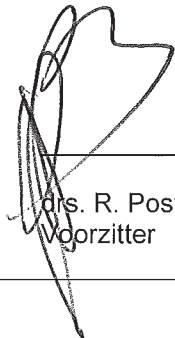
Verdere procedure

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de onderdelen die het Dagelijks Bestuur gewijzigd heeft vastgesteld.

19 NOV. 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. Vaststelling
bestemmingsplan Wellness

BESLUIT:

- 1 De nota van beantwoording, behorende bij dit besluit, vast te stellen;
- 2 De zienswijzen van de in de Nota van beantwoording genoemde adressanten ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen van de in de Nota van beantwoording vermelde adressant nummer 1 en 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zover deze aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan Wellness vast te stellen. Dit alles overeenkomstig het door het dagelijks bestuur bij zijn 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 uitgevoerd;
 2. paragraaf 4.1.3.1 is aangepast, in die zin dat de tekst over archeologie is aangepast conform het archeologisch rapport;
 3. paragraaf 4.1.3.2 is aangepast, in die zin dat de tekst over cultuurhistorie is aangepast conform de cultuurhistorische verkenning;
 4. paragraaf 4.3.1 (externe veiligheid) is aangepast, in die zin dat er een tekst over het brandweeradvies is toegevoegd;
 5. paragraaf 4.4.3.3 is aangepast, voor wat betreft de tekst over wegverkeerslawaaï;
 6. paragraaf 4.7.3 is aangepast voor wat betreft de tekst over de milieueffectrapportage;
 7. paragraaf 4.10.3 is aangepast, in die zin dat de tekst over de ontsluiting van de wellness is aangepast conform de zienswijzen;
 8. paragraaf 4.11.3 is aangepast, in die zin dat de tekst over de watertoets is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap;
 9. paragraaf 6.2.1 is aangepast, in die zin dat de reactie van de brandweer is toegevoegd;
 10. paragraaf 6.2.2 over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd;
 11. bijlage 2 bij de toelichting (natuurwaardenonderzoek) is aangevuld met het vleermuizenonderzoek;
 12. het advies van de brandweer is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan;
 13. het archeologisch bureauonderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting;
 14. de cultuurhistorische verkenning is toegevoegd als bijlage 5 bij de toelichting;
 15. de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting;
 16. de nota van beantwoording is toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting;

- B. de bij dit besluit behorende regels, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
1. aan artikel 3.3.1 een sub d is toegevoegd, dat luidt: "voor de in lid 3.1 onder a en b genoemde functies geldt tezamen een minimale parkeernorm van 250 parkeerplaatsen";
 2. aan artikel 3.3.2 een sub a is toegevoegd, dat luidt: "tot een gebruik dat in strijd is met de in lid 3.1 genoemde gronden wordt in elk geval aangemerkt: het gebruiken, in gebruik geven en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing voor de functie horeca II";
 3. artikel 5.1 sub a en b (Verkeer) is gewijzigd en nu luidt: "de voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. voet- en fietspaden met inbegrip van op- en afritten; b. uitsluitend bestemmingsverkeer ten behoeve van laden en lossen met inbegrip van in- en uitritten";
 4. artikel 7 (Waarde – Archeologie) is toegevoegd, dat luidt: "7.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. 7.2 Bouwregels. a. Voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen. b. Het bepaalde in lid 7.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld 2. die het normale onderhoud betreft; 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan. C. Aan de omgevingsvergunning in lid 3.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties. 7.3 Nadere eisen. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden. 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen: a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden; 2. het aanbrengen van drainage; 3. het aanleggen en verbreden van wateren; 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen; 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem. b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen. c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet

onevenredig schaden. d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan die door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties. e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring: 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld; 2. die het normale onderhoud betreft; 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5. artikel 8 Waterstaat – Waterkering is toegevoegd, dat luidt: “8.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming dient advies worden ingewonnen bij de waterkeringbeheerder. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).
6. de overige artikelen, leden en subleden indien noodzakelijk zijn aangepast voor wat betreft de nummering;
- C. de bij dit besluit behorende verbeelding met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 1. de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is toegevoegd in overeenstemming met het archeologisch rapport;
 2. de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is toegevoegd ter plaatse van de waterkering;
 3. het plangebied aan de oostzijde is vergroot met een smalle strook bestemd als Verkeer, Groen en Water, dit ten behoeve van het nieuw aan te leggen fietspad;
 4. de bestemmingen Groen, Water en Verkeer aan de zuidzijde van het plangebied zijn geschrapt en vervangen door de bestemming Cultuur en Ontspanning, dit omdat het fietspad in de meest recente plannen aan de overkant van het water geprojecteerd is (aan de kant van de ringweg A10);
 5. aan de oostkant van het plangebied een tweede aanduiding “brug” is opgenomen in de bestemming Verkeer ten behoeve van de aan te leggen fietsbrug;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

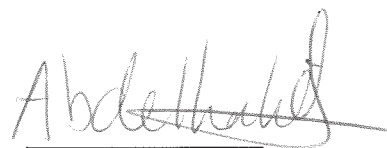
Aldus besloten in de openbare vergadering van de
deelraad van stadsdeel Noord, gemeente
Amsterdam

d.d. 18 december 2013.

De deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



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



ing. A. Belkasm
Voorzitter

In te vullen door griffie

Advies raadscommissie

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wellness

Raadscommissie:

Datum raadscommissiebehandeling:

Advies:

Beslissing deelraad

Beslissing:

Stempel datum vaststelling:
