



Publicatiedatum 15 juni 2012
Programma 11 Stedelijke Ontwikkeling
Agendapunt 7
Datum besluit DB 15-05-2012

Te publiceren tekst

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting -
Loowaard

Te publiceren tekst

Met deze voordracht stelt het DB de deelraad voor het volgende besluit te nemen:

De deelraad van Stadsdeel Zuid besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze;
2. Het bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting -
Loowaard vast te stellen, met het bij het plan behorende GML-bestand met
identificatienummer NL.IMRO.0363.K1008BPSTD-VG01;
3. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke
ordening vast te stellen;

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening
Artikel 6.12, leden 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening
Verordening op de stadsdelen

Bestuurlijke achtergrond

Over de nieuwbouwplannen van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting heeft al meerdere malen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. In april 2010 besloot het dagelijks bestuur van het voormalige stadsdeel Zuideramstel in te stemmen met een voorontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling en dit toe te sturen naar de wettelijke vooroverlegpartners. In het nieuwe stadsdeel Zuid werd het bestuurlijke besluitvormingsproces heroverwogen en werd tevens geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan nog niet aan de noodzakelijke vereisten voldeed. Door het dagelijks bestuur werd besloten om de commissie Ruimte en Wonen over de bouwplannen te informeren met een brief. Naar aanleiding hiervan wilde de commissie Ruimte en Wonen het bouwplan van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting bespreken. Deze bespreking vond plaats op 9 maart 2011 mede ook naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan voor het bouwplan waarmee het dagelijks bestuur inmiddels op 15 februari 2011 had ingestemd. Tijdens de commissiebehandeling bleken de plannen van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting op draagvlak in de commissie te kunnen rekenen. Over dit voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens in april/mei 2011 inspraak gevoerd. Op 14 februari 2012 heeft in het dagelijks bestuur besluitvorming plaatsgevonden over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede over de beantwoording van de ingekomen inspraakreacties. Het ontwerp bestemmingsplan werd tevens ter

kennisname aangeboden bij de commissie Ruimte en Wonen.

Resultaat commissiebehandeling

Vast te stellen in de raadsvergadering van 27 juni 2012.

Korte toelichting op het gevraagde besluit

Het bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting biedt het planologische kader voor de realisatie van de nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsplannen van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting. Deze plannen hebben effect op de planvorming voor het Gelderlandplein. Het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting – Loowaard heeft nu gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is van een beantwoording voorzien, maar geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Wat betreft het beslispunt om geen exploitatieplan vast te stellen wordt verwezen naar de financiële toelichting.

Kantttekeningen en risico's

De indiener van de zienswijze heeft de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gevolgen

Belanghebbenden

Doordat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de planologische belemmering voor het verlenen van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting is weggenomen komt realisatie van het bouwplan van de stichting een stuk dichterbij.

Stadsdeelorganisatie

De afdeling vergunning zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de aanvraag omgevingsvergunning behandelen.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak gevoerd. In het kader van de gevoerde inspraak zijn 15 inspraakreacties ingediend. Het verslag van de inspraak is opgenomen in het bestemmingsplan. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens 1 zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Financiële paragraaf

Financiële toelichting:

Het bouwplan van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat op grond van art. 6.12, lid 1 Wro tezamen met het bestemmingsplan in principe tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad/stadsdeelraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Op grond van artikel 6.24, lid 1 Wro is een anterieure overeenkomst afgesloten in verband met het bouwplan. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over kostenverhaal wat betreft ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure, aanpassingen van de openbare ruimte en planschade. Met het afsluiten van de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wat betreft het afsluiten van de overeenkomst heeft conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening reeds een publicatie in de stadsdeelkrant gestaan en heeft er een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegen.

Zijn er financiële risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?

Zie financiële toelichting

Geheimhouding

De afgesloten "anterieure overeenkomst kostenverhaal" wordt als vertrouwelijke bijlage met de onderhavige voordracht meegezonden. De inhoud van de anterieure overeenkomst is van privaatrechtelijke aard en bevat gegevens welke op grond van artikel 10 WOB niet in aanmerking komen om openbaar te worden gemaakt.

Publicatie/communicatie

Nadat het bestemmingsplan door de deelraad is vastgesteld plaatst het dagelijks bestuur daarvan op de gebruikelijke wijze een kennisgeving van dat besluit in de stadsdeelkrant, staatscourant en op de website van stadsdeel Zuid. Het bestemmingsplan zal op digitale wijze worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen zullen op de hoogte gebracht worden van het raadsbesluit, inclusief de beantwoording van zienswijzen.

Op de raadsinformatiepagina op de website (www.zuid.amsterdam.nl/bestuur en organisatie/deelraad) treft u de volgende stukken aan.

Meegezonden

- Regels en Toelichting bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting Loowaard
- Verbeelding bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard, NL.IMRO.0363.K1008BPSTD-VG01
- Zienswijze Wijkopbouwcentrum Buitenveldert.
- Beantwoording zienswijze Wijkopbouwcentrum Buitenveldert

Ter inzage gelegd

- Bijlagen behorende bij het bestemmingsplan

Bijlage 1 Verslag inspraak en overleg
Bijlage 2 Bezonningstudie
Bijlage 3 Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 4 Hydrologisch onderzoek
Bijlage 5 Vleermuizenonderzoek
Bijlage 6 Flora en faunaonderzoek
Bijlage 7 Parkeerbalans
Bijlage 8 Bodemonderzoek
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek

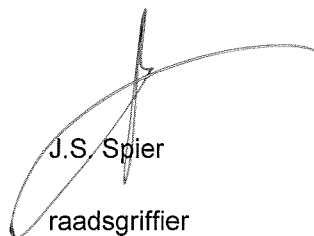
- Vertrouwelijke bijlage Anterieure overeenkomst kostenverhaal (vertrouwelijk)

Aldus besloten,



F.S. Roos-Meijer

raadsvoorzitter



J.S. Spier

raadsgriffier

**Nota van beantwoording zienswijze
ontwerpbestemmingsplan Woonzorgcentrum
Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard**

Inhoudsopgave

A. INLEIDING	3
B. ZIENSWIJZEN TERSIEIELEGGING	3

A. Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordeningen afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting – Loowaard' van 12 maart 2012 tot en met 22 april 2012 ter inzage gelegen.

B. Zienswijzen tervisielegging

Er is één zienswijze ingekomen, van het Wijkontmoetingscentrum Buitenveldert. De zienswijze wordt hierna puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording.

Zienswijze

Adressant geeft aan dat ze als Commissie Ruimtelijke Ordening van de Stichting Wijkontmoetingscentrum Buitenveldert de belangen behartigt van bewoners op het gebied van de ruimtelijke ordening in Buitenveldert. Uit dien hoofde heeft adressant de volgende opmerkingen en vragen:

- a) Adressant vraagt welke ruimtes in het nieuwe gebouw toegankelijk zullen zijn voor omwonenden, welke functies die hebben en of de ruimtes voor omwonenden in het nieuwe plan gehandhaafd worden.
- b) Adressant verwijst naar pagina 8 van de plantoelichting waar wordt ingegaan op de 'Woonvisie: Wonen in de Metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020' van de gemeente Amsterdam, waar vermeld wordt dat het plangebied volgens dat beleid deel uitmaakt van de Centraal stedelijke zone waarvoor enkele speerpunten van beleid zijn genoemd. Eén van de vermelde speerpunten is 'behoud van gemengdheid'. Adressant vraagt of dit speerpunt ook van toepassing is op het woonzorgcentrum en of dit woonzorgcentrum een ballotagebeleid heeft.
- c) Adressant verwijst naar pagina 11 van de plantoelichting waar wordt ingegaan de beleidsnotitie 'Buitenveldert in Balans' van het Dagelijks Bestuur van voormalig stadsdeel Zuideramstel, waar vermeld wordt dat het plangebied volgens die beleidsnotitie is aangewezen als stedelijke ontwikkeling en dat deze locaties goed met openbaar vervoer ontsloten moeten worden. Adressant geeft aan dat het openbaar vervoer in Buitenveldert niet als goed kan worden aangemerkt en dat, bovendien, een buslijn die bij Loowaard halteerde is opgeheven. Adressant verzoekt het stadsdeel om vervangende maatregelen te nemen.
- d) Adressant verwijst naar de pagina's 17 e.v. en 24 van de plantoelichting, waar wordt ingegaan op het aspect geluidhinder en waar wordt aangegeven dat het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein of luchthaven. Adressant wijst erop dat de locatie wel is gelegen tegenover een laad- en losplaats van het winkelcentrum wat geluidoverlast voor bewoners oplevert en dat er sprake is van geluidhinder van vliegtuigen.
- e) Adressant merkt ten aanzien van de cumulatieve geluidbelasting op dat 61 dB en 3 dB samen 64 dB is en vraagt of in de plantoelichting een fout is gemaakt.
- f) Adressant merkt op dat in het voorontwerp bestemmingsplan stond dat de maximale ontheffingswaarde voor een verpleegtehuis 58 dB is en dat nu in het ontwerpbestemmingsplan staat dat de maximale ontheffingswaarde 63 dB bedraagt. Adressant vraagt wat de reden van dit verschil is.
- g) Adressant merkt op dat in het voorontwerp bestemmingsplan stond dat voor 59 woningen een hogere waarde zou worden vastgesteld en dat nu in het ontwerpbestemmingsplan staat dat voor 47 woningen een hogere waarde wordt vastgesteld. Gevraagd wordt hoeveel woningen het uiteindelijk worden.
- h) Adressant verwijst naar pagina 22 van de plantoelichting, waar wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit en dat de gemeente Amsterdam een 'Richtlijn gevoelige bestemmingen

luchtkwaliteit Amsterdam' heeft vastgesteld. In de plantoelichting is aangegeven dat deze richtlijn alleen bindend is voor de centrale stad, dat stadsdelen niet verplicht zijn deze over te nemen en dat het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft besloten deze richtlijn niet van toepassing te verklaren op het onderhavige bestemmingsplan. Adressant meent dat daardoor enigerlei controle op de luchtkwaliteit op voorhand wordt uitgesloten en daartegen maakt zij bezwaar.

- i) Adressant verwijst naar pagina 25 van de plantoelichting, waar wordt ingegaan op het niet vaststellen van een exploitatieplan omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten. Gevraagd wordt of de inhoud van een anterieure overeenkomst gewoonlijk openbaar is.

Beantwoording

- a) Het handhaven van toegankelijkheid van voorzieningen voor omwonenden is geen onderwerp dat wordt of kan worden geregeld in een bestemmingsplan. Het betreft geen ruimtelijk relevant aspect. De Elisabeth Otter-Knoll Stichting kan reeds nu besluiten om anderen dan inwoners van het complex de toegang tot het gebouw te ontfemen. Om die reden heeft het stadsdeel de stichting verzocht te reageren op de zienswijze. Dat heeft geleid tot het navolgende antwoord.

'In de nieuwbouw worden de ruimtes voor fysiotherapie toegankelijk voor omwonenden. Zij kunnen als cliënt van de fysiotherapiepraktijk bij de EOKS terecht. De EOKS faciliteert in de huidige situatie reeds wijktafels voor een aantal omwonende ouderen. Het is de bedoeling dat dit in de nieuwbouw wordt voortgezet. Daarnaast werkt de EOKS aan de mogelijkheid om senioren omwonenden de mogelijkheid te bieden om tijdens concerten en andere activiteiten aanwezig te zijn of deel te nemen. Deze activiteiten zullen plaatsvinden in de grote zaal/restaurant of nieuwe lounge hoek. Hiermee beoogt de stichting integratie tussen de eigen bewoners en omwonenden te bewerkstelligen.'

- b) In de plantoelichting is een korte samenvatting van beleidskaders weergegeven. Naar aanleiding van de gestelde vraag wordt hierna uitgebreider ingegaan op het in de centraal stedelijke woonvisie als speerpunt genoemde gemengdheid. Op pagina 93 van de woonvisie wordt daarover het volgende vermeld: 'In het rijke hart van Parijs en Londen valt er weinig te emanciperen, want je komt er gewoon niet tussen. In Amsterdam willen we dit niet als gegeven accepteren. De gemengdheid van de stad is de kracht van Amsterdam en die willen we ook als metropool behouden. In centrumlocaties moet ruimte blijven voor instroom van starters en voor mensen met lage inkomens. Daarom garanderen de Amsterdamse corporaties ook in de centraal stedelijke zone via de aanbiedingsafspraken dat 85% van de rijkomende woningen betaalbaar blijft. De gemeente wil hier de aanwezige betaalbare voorraad zoveel mogelijk beschermen. Daarom stellen we harde eisen aan het splitsingsbeleid. De inzet van de gemeente is om ook de verkoop van corporatiewoningen in dit gebied te beperken.'

De in het gemeentelijke beleidsstuk genoemde gemengdheid heeft ten eerste betrekking op een hoger schaalniveau dan van een gebouw maar op het schaalniveau van centrumlocaties van Amsterdam en ten tweede op betaalbaarheid van woningen. Betaalbaarheid is geen onderwerp dat wordt of kan worden geregeld in een bestemmingsplan. Het betreft geen ruimtelijk relevant aspect.

De doelgroep aan wie de Elisabeth Otter-Knoll Stichting huisvesting aanbiedt verandert niet door vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en het bestemmingsplan is niet van invloed op de gemengdheid van Buitenveldert. De gemeentelijke woonvisie geeft ook geen aanleiding om verandering in de gemengdheid na te streven.

- c) In de beleidsnotitie 'Buitenveldert in Balans' staat dat het stadsdeel streeft naar een betere ontsluiting met openbaar vervoer en er is aangegeven welke verbeteringen zijn gewenst. De beslissingen ten aanzien van investeringen en de exploitatie van OV-verbindingen worden echter niet genomen op het niveau van het stadsdeel, maar op regionaal niveau in de Stadsregio Amsterdam. Binnen die context zet het stadsdeel zich in voor verbetering van de OV-verbindingen in het stadsdeel.

Het concentreren van voorzieningen in zones langs (gewenste) OV-verbindingen is, voor wat betreft de ruimtelijke ordening, een middel om het draagvlak voor OV langs die zones te vergroten. De ontwikkeling van EOKS op deze locatie kan daaraan bijdragen. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een optimalisering/verbetering van de OV situatie.

- d) Op de pagina's waarnaar wordt verwezen wordt ingegaan op de in de Wet geluidhinder en het Luchthavenindelingsbesluit geregelde zones ten aanzien van geluidhinder. Het plangebied valt op grond van deze wetten niet binnen een geluidzone.
Met het feit dat de locatie is gelegen tegenover een laad- en losplaats van het winkelcentrum is rekening gehouden. In paragraaf 5.12 van de plantoelichting is daarop expliciet ingegaan. Van belang is dat op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden worden toegestaan welke dichterbij de laad- en losvoorzieningen zijn gelegen dan wat al op grond van het geldende bestemmingsplan is toegelaten.
Aanvullend kan nog worden verwezen naar de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor detailhandel (rekening houdend met bijbehorende bevoorrading) voor wat betreft geluid 10 meter in geval van omgevingstype "rustige woonwijk". De richtafstanden uit de VNG-brochure kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Volgens de uitgave van 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, waarin de systematiek van de richtafstandenlijst wordt uiteengezet, is dit omgevingstype minder gevoelig voor geluidoverlast. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen er andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Voor de onderhavige locatie is dit aan de orde.
Nu de richtafstand van 10 meter voor de detailhandel wordt bepaald door de aan het aspect 'geluidoverlast' toegekende waarde en binnen dit stedelijke gebied reeds een zekere mate van achtergrondlawaai aanwezig is, mag binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' de richtafstand met één stap worden verlaagd, in dit geval dus naar 0 meter. De afstand van het woonzorgcentrum tot de bevoorradingslocatie is dusdanig, dat de te verwachten overlast van de bevoorrading niet onevenredig is.
- e) Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke fout verondersteld wordt te zijn gemaakt. In de plantoelichting staat op pagina 18 dat uit de berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting nergens meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden. De gecumuleerde geluidsbelasting is in het onderzoek gesteld op maximaal 61 dB, terwijl op grond van het beleid van de gemeente Amsterdam een gecumuleerde geluidsbelasting van $63 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = 66 \text{ dB}$ is toegelaten.
- f) De in het voorontwerp bestemmingsplan genoemde maximale ontheffingswaarde voor een verpleegtehuis van 58 dB was onjuist: de Wet geluidhinder regelt dat de maximale ontheffingswaarde voor een verpleegtehuis 63 dB bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit correct.
- g) Het aantal woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld bedraagt 47. Het betreft de woningen in de torens A en B. In toren C worden daarnaast nog eens 20 woningen voorzien (zodat het totaal aantal woningen 67 bedraagt), maar voor deze woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.
- h) De controle op de luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer, waarin grenswaarden zijn geregeld. In het Besluit gevoelige bestemmingen is daarnaast geregeld dat gevoelige bestemmingen, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen, niet mogen worden geprojecteerd in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen indien normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt. Het onderhavige ligt niet binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen liggen. Het bestemmingsplan voldoet daarom aan de bepalingen van en krachtens de Wet milieubeheer.
De gemeente Amsterdam heeft aanvullend op de wet de 'Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam' opgesteld. Toepassing daarvan in Zuid zou een extra beperking ten opzichte van de wettelijke normen betekenen. Dat stadsdeel Zuid deze richtlijn niet van toepassing verklaart, betekent niet dat er geen controle meer is op de luchtkwaliteit, omdat nog altijd wordt getoetst en voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer.

- i) De inhoud van een anterieure overeenkomst is niet openbaar. In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 6.2.12 geregeld dat een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd. Aan deze wettelijke bepaling is voldaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.