

Jaar 2014
Afdeling 3A
Nummer 280/1103
Publicatiedatum 28 november 2014
Agendapunt 18
Datum besluit B&W 28 oktober 2014

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2014
(Gemeenteblad afd. 1, nr. 1103),

Besluit:

1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone naar voren gebrachte zienswijze van een adressant, zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1401BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen in vergelijking met het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie januari 2014;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

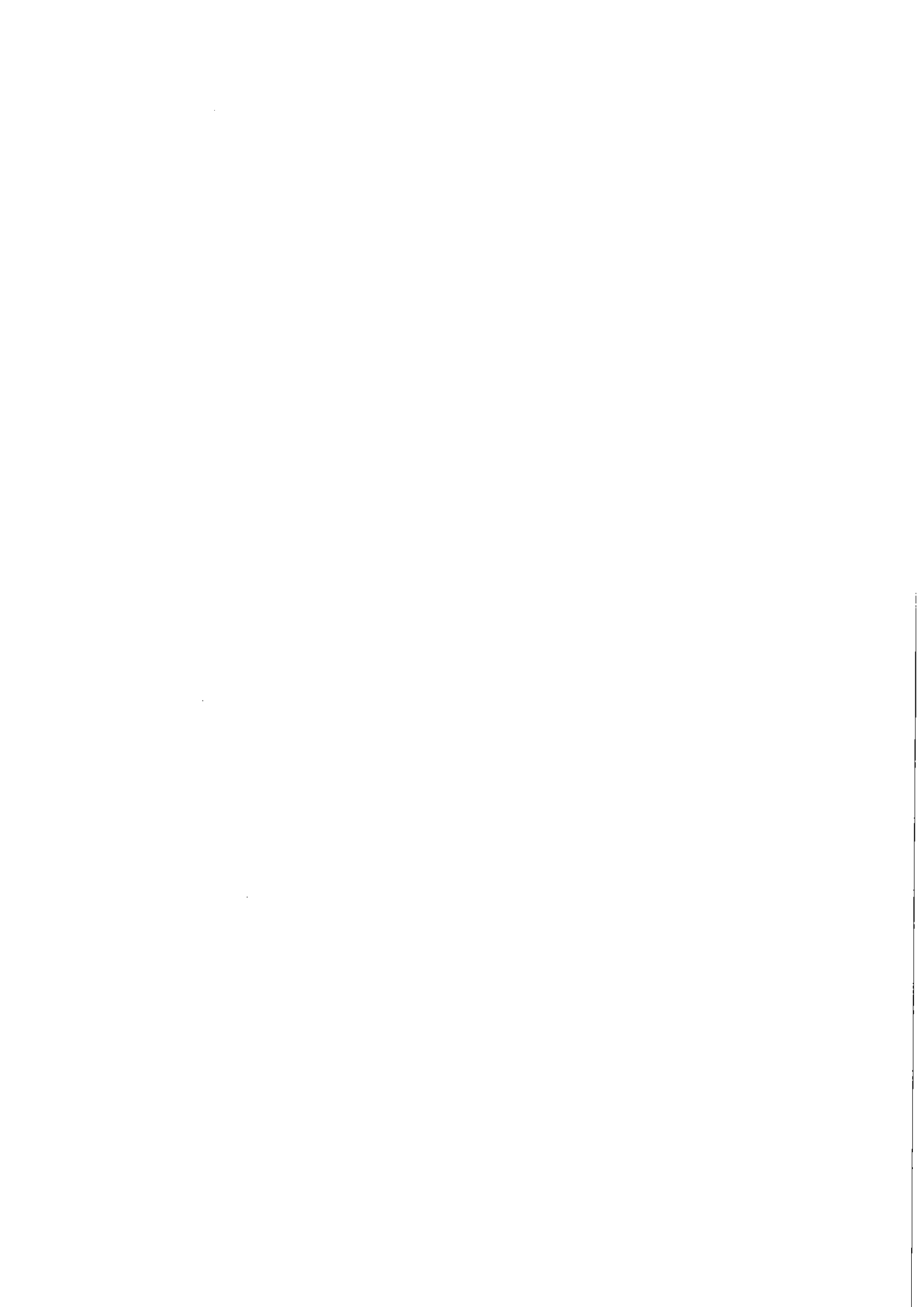
*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 26 november 2014,*

De voorzitter


mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier


M. Pe





**Voordracht voor de raadsvergadering van
26 november 2014**

Jaar	2014
Afdeling	1
Nummer	1103
Publicatiedatum	19 november 2014
Agendapunt	18
Datum besluit B&W	28 oktober 2014

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone naar voren gebrachte zienswijze van een adresant, zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording bestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1401BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen in vergelijking met het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen zoals waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie januari 2014;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Bestuurlijke achtergrond

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen de Daalwijdreef aan de noordzijde, Kokmeeuw fietspad aan de oostzijde, de woningbouw van Evergreen I en II aan de zuidzijde en de flat Echtenstein. De uitstulping op de plankkaart zorgt ervoor dat de verbinding met het bestaande fietspad planologisch wordt geregeld.

Geldend regime

Op de locatie is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (vastgesteld 2007) vigerend. In dat bestemmingsplan werd al uitgegaan van woningbouw op deze locatie. Het idee was toen nog, dat de eerste segmenten van de flats Egeldonk en Eeftink gehandhaafd zouden blijven. Voor aanvullende nieuwbouw werd in het bestemmingsplan ruimte geboden voor appartementenblokken van ruim 30 meter hoogte aan de dreef en daarachter middelhoogbouw van maximaal 13 meter hoog. Ruim zes jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan, is de situatie in het plangebied en op de woningmarkt sterk veranderd. Handhaving van delen van de flats bleek niet mogelijk, de flats Egeldonk en Eeftink zijn in hun geheel gesloopt. Nieuwbouw in een vorm zoals zes jaar geleden op deze plek gedacht, is op dit moment niet realistisch.

Programma

Door marktpartijen zijn in samenwerking met de gemeente plannen voor woningbouw ontwikkeld waarnaar binnen de huidige markt op deze locatie wel vraag is. Het plan gaat uit van 181 (in het bestemmingsplan maximaal 200) laagbouwoningen, deels in de (vrije markthuurl) huursector, deels koop en voor een klein deel zelfbouw. Door de nieuwe verkavelingsopzet is het nieuwe plan voor een klein gedeelte strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft een kleine overschrijding van de bouwvlakken. Daarom is een nieuwe planologische regeling nodig om het woningbouwplan mogelijk te maken. Een nieuw bestemmingsplan is ook gewenst om de nieuwe, lagere, bouwhoogtes vast te leggen. Verder wordt met een nieuw bestemmingsplan duidelijkheid gegeven aan de toekomstige kopers en bewoners over wat is toegestaan wat betreft bijvoorbeeld op- en aanbouwen, bebouwing in tuinen etc. Het vigerende plan waarin werd uitgegaan van grote appartementenblokken, geeft die duidelijkheid niet. Daarom is het wenselijk om een bestemmingsplan op te stellen dat is toegesneden op de nieuwe verkaveling.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kent globaal vier bestemmingen, te weten:

1. Groen;
2. Tuin 1 en Tuin 2;
3. Verkeer 1 en Verkeer 2;
4. Wonen.

Hieronder volgt een globale beschrijving van voornoemde bestemmingen:

Ad 1 Groen

Binnen deze bestemming zijn onder meer voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water en oevervoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn ook nutsvoorzieningen toegestaan.

Ad 2 Tuin-1 en Tuin-2

Binnen deze bestemming zijn onder meer tuinen, bergingen, voet- en fietspaden toegestaan. Het verschil tussen beide bestemmingen ligt in het feit dat er in Tuin-2 geparkeerd mag worden en in Tuin-1 niet. Voor woningen waarvan Tuin-1 geldt dat er in openbaar gebied geparkeerd kan worden. De parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning. Dat is conform de parkeernota van stadsdeel Zuidoost.

Bij de woningen die alleen een parkeerplaats op eigen terrein hebben, wordt 0,2 parkeerplaats per woning in openbaar gebied gemaakt in verband met het bezoekersparkeren.

Ad 3 Verkeer 1 en 2

De in- uitvalsweg uit de wijk heeft de bestemming Verkeer-1 en daar mag niet geparkeerd worden. Binnen het overige verkeersareaal (bestemming V2) mag wel geparkeerd worden.

Ad 4 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor de beoogde woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen.

Bijzonderheden

1. bijzondere bouwregels

- De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven door maximale bouwhoogte en goothoogte in de bouwvlakken. Daar waar in de bouwvlakken de aangegeven maxima van bouw- en goothoogte verschillen, wordt een kap voorgeschreven. In bouwvlakken van de 5 vrije kavels en de twee blokken langs de Daalwijdreef zijn de bouw- en goothoogte gelijk en is een kap daarom niet toegestaan.
- Dakterrassen zijn toegestaan op de woningen zonder kap.
- Op de voorzijden van de woningen die direct uitkijken op het talud van de Daalwijdreef zijn dakkappen aan de voorzijden van de dakvlakken uitgesloten. Door de hoge dreef en de lager gelegen eengezinswoningen wordt het dakvlak dominant in het beeld van de weggebruiker op de dreef. Er is hier gekozen voor één kleur dakpan met op enkele plekken een gedraaide kap. Om het beeld rustig te houden worden er geen verdere onderbrekingen toegestaan.

2. afwijkingsmogelijkheid

Voor twee locaties van de woningbouw aan de Egoli is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen die kan worden gebruikt voor een kleine aanpassing in de configuratie van de woningen.

Vorbereiding bestuurscommissie

Het bestemmingsplan is voorbereid door bestuurscommissie Zuidoost. Het voorontwerp is vrijgegeven voor inspraak en is daarnaast voor commentaar toegestuurd aan de gebruikelijke vooroverlegpartners (artikel 3.1.1 Bro). Het overleg en de inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het plan. Het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie Zuidoost heeft op 25 juni 2014 positief geadviseerd op het bestemmingsplan.

Advies bestuurscommissie

Het dagelijks bestuur heeft op 14 oktober 2014 ingestemd met het uitbrengen van een positief advies aan uw college ten aanzien van het vast te stellen bestemmingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad.1 Ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe is op 20 augustus 2014 een publicatie geplaatst in de Echo en de digitale Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Binnen deze periode heeft gemeente Diemen een zienswijze ingediend. In de zienswijze geeft zij aan dat het voorgestelde programma geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Achtergrond van deze zienswijze is dat zij het vooroverleg, ondanks onze uitnodiging daartoe, hebben gemist en aandacht vragen voor hun toekomstige plannen in Bergwijkpark, fietsverbindingen en de aansluiting op de Daalwijdreef. De zienswijze leidt in ieder geval niet tot wijzigingen aan de verbeelding en de regels, slechts zijn er een paar toevoegingen gedaan in de toelichting. De zienswijze is samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ad 2 Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan E-buurt Daalwijdreefzone ongewijzigd vast te stellen in vergelijking met het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan als ook bestaat er ambtshalve geen aanleiding tot het voorstellen van wijzigingen.

Ad 4 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en de gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Om deze reden is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel. Derhalve kan afgezien worden van het vaststellen een exploitatieplan

Overig

Vanwege de zienswijze, enkele wijzigingen, en voor verdere verduidelijking is tevens de toelichting op een aantal punten gewijzigd dan wel aangevuld dan wel geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen gehad voor de regels. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Wettelijke termijn inzake vaststellen bestemmingsplan

Op grond van de wet dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.8, eerste lid, onder e van de Wro). De termijn van terinzagelegging eindigde op 1 oktober jongstleden. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 26 november wordt voldaan aan

deze wettelijke termijn. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling (artikel 3.8, derde lid van de Wro) in de gebruikelijke media. Tegen het vaststellingsbesluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State.

Reactieve aanwijzing

Op grond van artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen de aangewezen inspecteur van het Rijk en gedeputeerde staten bij gewijzigde vaststelling in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een zogenoemde reactieve aanwijzing. Deze mogelijkheid dient te worden geboden voorafgaand aan de kennisgeving van vaststelling van het bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan is van betreffende instanties geen reactie /zienswijze ontvangen. De wijzigingen hebben geen betrekking op Rijks- of provinciale belangen.

Gelet hierop hoeft voorafgaand aan de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan niet de in artikel 3.8, lid 6 Wro genoemde mogelijkheid te worden geboden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het vastgestelde bestemmingsplan aan het Rijk en aan de Provincie Noord-Holland wordt toegezonden. Mochten de hierboven genoemde bestuursorganen van mening zijn dat de wijzigingen Rijks- dan wel provinciale belangen schaden, kunnen ze beroep tegen het bestemmingsplan instellen.

Gewijzigde vaststelling in elektronische en analoge vorm

Op grond van de wet- en regelgeving dient het bestemmingsplan digitaal te worden vastgelegd en vastgesteld. Voorts is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

Naast een digitaal bestemmingsplan is ook voorzien in een analoge versie van het bestemmingsplan, waarbij een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier dient te worden vastgesteld. Daarom is hier ook de gewijzigde vaststelling van het analoge bestemmingsplan (de papieren versie) ter besluitvorming voorgelegd. Indien verschil in uitleg bestaat over de inhoud van het digitale en het analoge plan is de eerstgenoemde inhoud beslissend.

Financiële paragraaf		
----------------------	--	--

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Verbeelding
2. Nota van beantwoording inclusief zienswijzen

Ter inzage gelegd

1. Bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone bestaande uit
 - 1.a. toelichting en
 - 1.b. regels

Bijlagen bij bestemmingsplan:

- 1.1 Besluit hogere grenswaarde verkeerslawaaï
- 1.2 Onderbouwing vaststelling hogere waarden wet geluidhinder
- 1.3 Verkeersonderzoek E-buurt
- 1.4 Akoestisch onderzoek E-buurt Zuidoost
- 1.5 Quick scan flora en fauna E-buurt Daalwijkdreefzone
- 1.6 Archiefonderzoek Bodem
- 1.7 Archeologische waardenstelling

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Stadsdeel Zuidoost, Evert Jan Hetebrij, telefoon 020 2525217, e-mail
E.Hetebrij@zuidoost.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
