



Voordracht voor de raadsvergadering van

16 juni 2010

Jaar 2010
Afdeling 1
Nummer 238
Publicatiedatum 9 juni 2010
Agendapunt 9
Datum besluit B&W 11 mei 2010

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeentebblad

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart

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

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeentebblad

De gemeenteraad van Amsterdam

overwegende dat hij zich verenigt met de beoordeling door burgemeester en wethouders van de ingediende zienswijzen, zoals deze is geformuleerd in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, deze beoordeling tot de zijne maakt en deze beoordeling als ingelast beschouwt;

overwegende voorts dat het gewenst is, de regels op die punten te wijzigen, zoals in dit besluit geformuleerd onder 4, en in verband daarmee het bestemmingsplan op de desbetreffende punten in afwijking van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen,

besluit

1. de zienswijzen van de navolgende adressanten ontvankelijk te verklaren:
 - a. Stichting [X] (reclamant 1), vertegenwoordigd door mr. H.F.M Struycken, p/a Tweede Oosterparkstraat 167, 1092 BE Amsterdam, bij brief d.d. 17 februari 2010, ingekomen d.d. 18 februari 2010;
 - b. Stichting [X] (reclamant 2), vertegenwoordigd door [persoon], [adres], bij brief d.d. 17 maart 2010, ingekomen d.d. 22 maart 2010;
 - c. Prorail Regio Randstad Noord (reclamant 3), vertegenwoordigd door P.G.S. Tonkens, Postbus 2520,3500 GC Utrecht, bij brief d.d. 16 maart 2010, ingekomen d.d. 18 maart 2010;
 - d. Reclamant 4, [persoon], [adres] Amsterdam, bij brief d.d. 22 maart 2010, ingekomen d.d. 24 maart 2010;
 - e. [Y] B.V.(reclamant 5), vertegenwoordigd door [persoon], [adres], bij brief d.d. 22 maart 2010, ingekomen d.d. 24 maart 2010;
 - f. Reclamant 6, [persoon], [adres] en [persoon], [adres], bij brief d.d. 22 maart 2010, ingekomen d.d. 24 maart 2010;
 - g. Reclamant 7 [persoon], [adres], bij brief d.d. 23 maart 2010, ingekomen d.d. 24 maart 2010;
2. de zienswijze van de Ondernemingsvereniging ORAM, vertegenwoordigd door drs. H.J.M. Steijn, Havengebouw, De Ruyterkade 7, postbus 19405, 1000 GK Amsterdam, bij brief d.d. 29 maart 2010, ingekomen d.d. 31 maart 2010, niet-ontvankelijk te verklaren;
3. zienswijzen van adressanten, met uitzondering van adressant genoemd onder 2, ongegrond te verklaren;

4. vast te stellen het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart¹ behorende bij het raadsbesluit, bestaande uit plankaart en regels en vergezeld gaande van een toelichting als bedoeld in de artikelen 3.1.3 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen
- op de plankaart:
 - a. de bestemming “Groen-2” ter plaatse van de Weesperzijde aan de oostzijde van de Weespertrekvaart wordt gewijzigd in de bestemming “Verkeer-3”;
 - b. de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” wordt toegekend aan een strook grond globaal gelegen vanaf het midden van de Weespertrekvaart tot aan de bestemmingsplangrens aan de noord-, oost-, en zuidzijde;
 - c. de bestemming “Groen-2” wordt toegekend aan een strook globaal gelegen aan de oostzijde van de Weesperzijde en grenzend aan de plangrenzen van het bestemmingsplan “Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg” van het stadsdeel Oost,
 - in de planregels:
 - d. artikel 1, onder 1.46 het woord “planvoorschriften” wordt gewijzigd in het woord “planregels”;
 - e. in artikel 3, lid 3.1 en artikel 4, lid 4.1 nieuw sublid f en in artikel 7, lid 7.1 een nieuw sublid d wordt tussengevoegd, dat luidt: “in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen binnen de bestemming “Wonen-2”. In verband hiermee worden de daaropvolgende subleden vernummerd;
 - f. in artikel 4, lid 4.1 een nieuw sublid g wordt tussengevoegd dat luidt: “voetpaden”. In verband hiermee worden de daaropvolgende subleden vernummerd;
 - g. in artikel 4, lid 4.1 een nieuw sublid h wordt tussengevoegd dat luidt: “aanlanding van de voetbrug als bedoeld in artikel 9, lid 9.1, sub d”. In verband hiermee worden de daaropvolgende subleden vernummerd;
 - h. in artikel 4, lid 4.2, een nieuw sublid d wordt ingevoegd dat luidt: “in afwijking van het bepaalde in sub b en c geldt voor speelvoorzieningen dat de bouwhoogte maximaal 5 meter en het bebouwingsoppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen.”;
 - i. in artikel 9, lid 9.1, sub d wordt het woord “voet- en fietsbrug” gewijzigd in het woord “voetbrug”;
 - j. in artikel 10, lid 10.4, sub 9 na het woord “gerealiseerd” de zinsnede wordt tussengevoegd, die luidt: “aan de oost- en zuidoostzijde van het gebouw, mits”. In verband hiermee wordt het woord “indien” geschrapt;
 - k. in artikel 17 een nieuw lid 3 wordt tussengevoegd, dat luidt: “in totaal mogen niet meer dan 350 woningen worden opgericht.”. In verband hiermee worden de daarop volgende leden vernummerd;
 - l. in artikel 18, lid 18.4 na het woord “situering” de woorden “en hoogte” worden tussengevoegd;
5. te besluiten geen grondexploitatieplan vast te stellen, daar het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Wettelijke grondslag

¹ Het vastgestelde bestemmingsplan is in te zien via www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Bestuurlijke achtergrond

De Kop Weespertrekvaart maakt onderdeel uit van het gebied Overamstel. Overamstel wordt getransformeerd van een traditioneel werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied.

In het structuurplan “Kiezen voor Stedelijkheid” (2003) wordt Overamstel als geheel aangeduid als gebied voor grootstedelijk wonen/werken. De transformatie van Overamstel is een complex proces, dat niet in één keer gerealiseerd kan worden. Om deze stapsgewijze transformatie voor elkaar te krijgen, is het gebied Overamstel opgedeeld in deelgebieden, die elk een logisch geheel vormen. De Kop Weespertrekvaart is één van deze gebieden. Voor een aantal andere gebieden in Overamstel zijn al bestemmingsplannen in procedure gebracht. Zo is het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks inmiddels onherroepelijk, is het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks in werking getreden en is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel op 20 januari 2010 vastgesteld. Het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart is het vierde bestemmingsplan van een deelgebied dat in procedure komt.

Het gebied Kop Weespertrekvaart wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de Weespertrekvaart, aan de westkant door de Spaklerweg en aan de zuidkant door de penitentiaire inrichting Overamstel (PIOA) en de tijdelijke studentenhuisvesting. Het oppervlak van het plangebied is circa 6 hectare.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 11 juni 2009 het stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart vastgesteld. In het voorliggend bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart vertaald naar een juridisch-planologisch kader.

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is de motie van de raadsleden mevrouw Willemse c.a. inzake ondernemers op de Kop van de Weespertrekvaart Overamstel, aangenomen. Deze motie houdt in dat moet worden onderzocht welke van de huidige in het gebied gevestigde bedrijven als eerste ruimte zouden kunnen aangeboden en willen krijgen in de 2000 m² die met de functie *werken* in de plint van het grote woongebouw is gereserveerd en of bij bedrijven die net buiten de milieucategorieën 1 en 2 vallen, er isolerende of andere maatregelen mogelijk zijn, waardoor ze er toch in kunnen komen. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, moet in principe eerst vervangende mogelijkheden worden gezocht in het transitiegebied ten zuiden van de Kop Weespertrekvaart c.q. het bedrijventerrein Overamstel, waar nog intensiveringruimte voor bedrijvigheid is.

Om het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart en het “bestemmingsplan Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg” van het stadsdeel Oost op elkaar te laten aansluiten is – in overleg met het stadsdeel – een strook grond aan de westzijde van de Weespertrekvaart aan het bestemmingsplangebied toegevoegd. Deze strook grond maakt geen deel uit van het gebied Kop Weespertrekvaart, maar valt wel binnen het grootstedelijk gebied. De strook grond wordt overeenkomstig het bestaande gebruik als groen en langzaamverkeersroute bestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 ter inzage gelegen. Er zijn door acht partijen zienswijzen ingediend.

Reden besluit

Ad 1-3 Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door acht adressanten. Het merendeel van de zienswijzen is ingediend door gebruikers van het plangebied, onder wie de Stichting Hell's Angels. Behoudens de zienswijze van de ORAM zijn alle zienswijzen tijdig ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 4. Vaststelling van het bestemmingsplan

Het plangebied wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadsbuurt, waarin de woonfuncties centraal staan. Daarnaast wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. In het gebied komt een "stadsblok" met een hoge bebouwingsdichtheid en compacte bebouwing, dat qua verschijningsvorm aansluit op de typologie van het Amstelkwartier aan de andere zijde van het spoor. Daarnaast is voorzien in de "buitenplaats" met een lage bebouwingsdichtheid met grondgebonden woningen als overgang naar de groenere en meer dorpse uitstraling van de Watergraafsmeer en het lager gelegen Amsteldorp. Een strook grond aan de noordzijde van het plangebied alsmede een gebiedje aan de zuidzijde van het plangebied zullen worden ingericht als park.

Aanwezigheid van bedrijven, particuliere huurders en van de Stichting Hell's Angels

In het plangebied zijn thans diverse bedrijfjes, particulieren en het clubhuis van de Stichting Hell's Angels gevestigd. De gronden waarop de huidige bedrijven, particulieren en de Stichting zijn gevestigd, worden niet overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

In het plangebied zijn negen bedrijven aanwezig, die er ook daadwerkelijk hun bedrijfsvoering hebben. Het grootste deel van de gronden is in gebruik als opslag of parkeerterrein door bedrijven of particulieren. Voor zover de bedrijven passen binnen de nieuwe bouw- en gebruiksregels en gecombineerd kunnen worden met de woonfunctie, kunnen zij terugkeren in de plint van het stadsblok. Gelet op de aard van de bedrijvigheid en de omvang daarvan past het merendeel van de bedrijven niet binnen het nieuwe juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan.

De bedrijven en particulieren huren de gronden van de gemeente. De gemeente beoogt tot minnelijke overeenstemming met de huurders te komen tot beëindiging van de huur. Wordt geen minnelijke overeenstemming bereikt, dan zal worden overgegaan tot opzeggen van de huurovereenkomsten c.q. onteigening. Met onteigening en de daaruit voortvloeiende kosten is in de planvorming rekening gehouden.

Het gebruik van de gronden door de Stichting Hell's Angels past evenmin binnen het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op de woonfunctie van het gebied met een hoge

bebouwingdichtheid is handhaving van het door de Stichting gewenste gebruik van de gronden op de bestaande locatie dan wel op een andere locatie binnen het plangebied niet wenselijk, en binnen de voorgenomen planontwikkeling ook niet mogelijk. Het extensieve ruimtegebruik van een vrijliggend terrein met clubhuis voor een motorvereniging alsmede de verkeersaantrekkende werking en geluidhinder van een motorvereniging is uit ruimtelijk en milieu-technisch oogpunt niet inpasbaar in een woonwijk.

De Stichting heeft een recht op een opstalrecht op een klein deel van de gronden die zij in gebruik heeft. Voor het grootste gedeelte van de gronden is een bruikleenovereenkomst aanwezig, die per 25 juni 2010 door de gemeente is opgezegd. Wordt geen minnelijke overeenstemming bereikt over de beëindiging van het opstalrecht, dan zal worden overgegaan tot onteigening. Met onteigening en de daaruit voortvloeiende kosten is in de planvorming rekening gehouden.

Motie Willemse c.a.

Om uitvoering te geven aan bovengenoemde motie van mevrouw Willemse c.a. vindt op dit moment een nadere inventarisatie plaats welke bedrijven uit juridisch-planologisch oogpunt (kunnen) passen binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam voert gesprekken met alle huurders en zal ze een financieel aanbod doen. Aan de bedrijven wordt gevraagd of ze gezien de mogelijke milieucategorie, de verwachte (marktconforme) huren en de planning interesse hebben om terug te keren in het gebied. Daarnaast spant de gemeente zich in om te helpen bij het zoeken naar een nieuwe passende plek in de directe omgeving. Er wordt een actueel overzicht gemaakt van beschikbare locaties in de rest van Overamstel.

De verwachting is dat voor de meeste bedrijven gezien hun extensieve ruimtegebruik en de geldende huurprijzen geen geschikt alternatief in de Kop Weespertrekvaart of de rest van Overamstel te vinden zal zijn. Op de Heining in Westpoort behoren grondhuurcontracten (zoals de bedrijven in de Kop van de Weespertrekvaart nu hebben) wel tot de mogelijkheden.

Zodra de gesprekken met alle bedrijven zijn afgerond, en/of op het moment dat een onteigeningsplan ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden, wordt nader gerapporteerd over de verplaatsingsmogelijkheden voor zittende bedrijven.

Geluidbelasting / hogere waarden

Uit onderzoek is gebleken dat door zowel het wegverkeer als door het railverkeer de voorkeursgrenswaarde bij diverse woningen zal worden overschreden. In verband met de reductie van de geluidbelasting vanwege de spoorbaan Amsterdam Amstel-Utrecht en om te voorkomen dat woningen een dove gevel moeten hebben, is in het bestemmingsplan de oprichting van een geluidscherm met een hoogte van 2,1 meter en een lengte van 300 meter vastgelegd. Dit is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart. In de grondexploitatie is reeds een post opgenomen voor geluidsreducerende maatregelen.

Ondanks de oprichting van het geluidscherm zal voor een deel van de woningen een hogere waarde dan gesteld in de Wet geluidhinder moeten worden verleend. Het ontwerpbesluit Vaststelling hogere grenswaarden dan de voorkeursgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen dit ontwerpbesluit naar voren gebracht. Bij besluit van 11 mei 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld.

Wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De naar voren gebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het merendeel zijn kleine technische aanpassingen. Daarnaast wordt voorgesteld het ontwerp ambtshalve aan te passen wat betreft de plangrens aan de westzijde van het plangebied. De aanleiding hiervoor is dat hiermee dit bestemmingsplan aansluit op het bestemmingsplan "Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg" van het stadsdeel Oost. Het betreft een strook grond aan de westzijde van de Weespertrekvaart, Deze strook grond maakt geen deel uit van het gebied Kop Weespertrekvaart, maar valt wel binnen het grootstedelijk gebied. De strook grond wordt overeenkomstig het bestaande gebruik als groen en langzaamverkeersroute bestemd.

Ad 5 Grondexploitatieplan

De gemeenteraad van Amsterdam heeft ervoor gekozen om de kosten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te dekken vanuit de gronduitgifte in erfpacht. Met gebruikmaking van het Amsterdamse erfpachtstelsel is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld te besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente Amsterdam telkens eigenaar blijft van de gronden waarop de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorgenomen.

	Financiële paragraaf	n.v.t.
--	-----------------------------	--------

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Ter inzage gelegd

1. Bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, planregels en toelichting
2. Bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, plankaart
3. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart
4. Bijlage 1 Zienswijzen, behorende bij de nota van beantwoording
5. Bijlage 2 Brieven wethouder, behorende bij de nota van beantwoording
 - a. Kennisgeving ontwerp bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart
 - b. B&W besluit terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Kop Weespertrekvaart
 - c. B&W besluit terinzagelegging hogere waarden Kop Weespertrekvaart
 - d. Stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart
 - e. Beoordelingsnotitie Milieueffectrapportage Overamstel
 - f. Rapport "Kop Weespertrekvaart, Verkeerkundige effecten van de realisatie, d.d. 19 november 2009
 - g. Akoestisch onderzoek Kop Weespertrekvaart, d.d. 24 november 2009, kenmerk R001-4681789TMM-irb-V02
 - h. Onderzoek luchtkwaliteit Kop Weespertrekvaart, d.d. 23 november 2009
 - i. rapport Externe veiligheid spoor Amstel - Abcoude, juni 2008
 - j. aanvullend rapport externe veiligheid, AVIV 101771 van 9 april 2010
 - k. bodemonderzoek Duivendrechtsekade 27 november 2007
 - l. nader bodemonderzoek Duivendrechtse kade 31 augustus 2006
 - m. verkennend bodemonderzoek motorclubterrein 14 juni 2004

- n. indicatief- en asbestonderzoek Weespertrekvaart Noord 24 juli 2002
- o. indicatief bodemonderzoek bedrijvengebied Weespertrekvaart
- p. Rapportage nadere milieukundig bodemonderzoek Duivendrechtse kade 27-29
- q. Rapportage risicoberekening voor bodemverontreiniging Duivendrechtsekade
- r. Water in de Kop Weespertrekvaart, Overamstel deelgebied 4a
- s. Waterparagraaf Kop Weespertrekvaart
- t. Natuurtoets Kop Weespertrekvaart, november 2009
- u. Bomenrapport
- v. Archeologisch bureauonderzoek Overamstel
- w. Advies brandweer Externe Veiligheid Kop Weespertrekvaart

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

R. van Bommel, telefoon 552 5877, e-mail r.vanbommel@dro.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

L.F. Asscher, waarnemend burgemeester
