

Nummer 2010/09

datum raadsvergadering : 18 februari 2010
onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht
portefeuillehouder : W.J. Pieterman
datum raadsvoorstel : 7 januari 2010

Wat willen we bereiken?

Met het (gewijzigd) vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een kader geschapen voor de revitalisering van het dorpshart van Duivendrecht.

Bovendien beschikt de gemeente hiermee over een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening voor de komende 10 jaar.

Waar gaat de discussie over?

Het plan heeft van 14 augustus tot en met 25 september 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Aangezien er bij de ter inzage legging onvoldoende verwijzing is geweest naar de bij het plan behorende onderzoeken is het plan opnieuw ter inzage gelegd tot 10 december 2009. Er zijn door 7 personen/instanties zienswijzen ingediend. Voor de weergave van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen. Hierna volgt een beknopte weergave van de zienswijzen:

Voorgesteld wordt de volgende zienswijzen (deels) te honoreren:

Voor het toekomstige winkelgebied is 4044 m² bvo aan detailhandel en commerciële dienstverlening opgenomen. Gezien het afkalvend draagvlak voor dit winkelgebied door concurrentie van winkels in de directe omgeving is deze omvang te groot. Dit zal op den duur tot leegstand leiden. De omvang dient daarom met zeker 20% te worden teruggebracht of wijzigingen aanbrengen in de bestemmingsmogelijkheden. Daarbij denkend aan kleine kantoren en werkplaatsjes.

Antwoord: In het kader van de Economische visie Ouder-Amstel en het SPvE is aangegeven dat enige uitbreiding van de omvang van detailhandel en commerciële dienstverlening wenselijk is. Er is dan ook besloten dit met het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit stond al in de Nota van Uitgangspunten. In het bestemmingsplan wordt een maximale omvang bepaald voor deze activiteiten. Mocht er in de toekomst een kleinere behoefte zijn, dan kan er uiteraard ook minder worden gerealiseerd.

De voorgestelde (kleine) kantoren zijn in het bestemmingsplan reeds mogelijk. Klein-schalige bedrijvigheid die past binnen het plangebied kan worden toegestaan. Voorgesteld wordt de regels op dit punt aan te passen.

Op pagina 9 van de Toelichting wordt verwezen naar de ontwikkelingen van de A10-oost. Deze informatie is niet up-to-date.

Antwoord: Een deel van deze passage is inderdaad niet meer up to date. Het betreft de laatste drie zinnen van de laatste alinea van hoofdstuk 3.1.4. Voorgesteld wordt deze aan te passen aan de actuele situatie.

Gebleken is dat de ontwikkelingen van de A10-Oost geen nadelige gevolgen heeft voor de milieukwaliteit in het plangebied.

De bestemming 'centrum' staat geen verblijf toe. Deze formaliteit moet voor de volledigheid eigenlijk worden toegevoegd.

Antwoord: De functie 'verblijf' zal aan de bestemming 'centrum' worden toegevoegd.

Op p. 26 wordt aangegeven dat in het westelijk deel van het bestemmingsplangebied 150 tot maximaal 185 woningen met name als appartement kunnen worden gerealiseerd.

Antwoord: Op basis van de zienswijzen is voor de tweede terinzagelegging de hoeveelheid woningen in de planregels teruggebracht tot 165. Abusievelijk is dit niet in de plantoelichting doorgevoerd, waardoor hier nog het aantal van 185 woningen staat vermeld. Dit zal worden aangepast in de toelichting.

Na de terinzagelegging zijn ambtshalve nog de volgende punten aangedragen die verwerking in het bestemmingsplan behoeven:

- Artikel 8.2 van de bestemmingsplanregels geeft onder lid h. de maximale metrages b.v.o. welke voor de verschillende functies zijn opgenomen. Zo is voor onderwijs maximaal 4500m² b.v.o. opgenomen. Dit artikel dient ter verduidelijking weer te geven dat onder de functie onderwijs tevens maatschappelijke voorzieningen zoals dagopvang en buitenschoolse opvang gerekend worden.
- Onder artikel 12.1 algemene ontheffingsregels opnemen dat het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden uitgebreid.

De reden om deze uitbreidingsmogelijkheid op te nemen is om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen. Hiermee was onvoldoende rekening gehouden bij het bepalen van het bouwvlak. Dit bouwvlak is gebaseerd op het model van de Overleggroep 1. In dit model wordt uitgegaan van drie grote bouwblokken in het Zonnehofgebied.

Bij de uitwerking van dit model in een stedenbouwkundig voorontwerp bleek echter dat dit bouwblok teveel beperkingen oplegt aan de invulling volgens nieuwe inzichten die zijn gebaseerd op de onderwerpen "groen, dorps en kleinschalig".

Thans worden wat kleinere blokken voorzien waardoor een groenere invulling aan het gebied worden gegeven. Deze blokken zijn deels buiten het bouwvlak geprojecteerd. Door het opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid tot ten hoogste 10% wordt dit probleem ondervangen. Een dergelijke flexibiliteit is niet ongebruikelijk is een globaal bestemmingsplan.

Het gaat uitdrukkelijk niet om een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. De metrages van de te realiseren bebouwing zijn vastgelegd in de uitwerkingsregels. Het bebouwingspercentage van 60% zal niet worden overschreden. De benoemde metrages van het stedenbouwkundig voorontwerp zullen nog nader geoptimaliseerd worden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tijdens de eerste ter visie legging is het plan reeds aangepast op de volgende punten:

- In artikel 8.2 lid d van de planregels is de maximale bouwhoogte in het uitwerkingsgebied (Zonnehof) teruggebracht van 19 meter tot 16 meter met een mogelijkheid tot 19 meter voor maximaal 15% van het totaal te bouwen oppervlak
- Aan de planregels voor het uitwerkingsgebied is in artikel 8.4. een voorlopig bouw- en aanlegverbod opgenomen.
- In artikel 8.2 lid i van de planregels is het maximaal aantal woningen dat in het uitwerkingsgebied mag worden gebouwd teruggebracht van 185 naar 165.
- In hoofdstuk 5 van de toelichting is opgenomen dat het model van de Overleggroep verder zal worden ontwikkeld tot een stedenbouwkundig ontwerp voor het uitwerkingsplan. Hierin zullen bebouwing en open ruimte tezamen het dorps karakter van het nieuwe centrumgebied moeten uitstralen.

- De bestaande horeca is opgenomen met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.
- In hoofdstuk 3.2 van de toelichting, betreffende het provinciaal beleid, is het gedeelte met betrekking tot het restrictief beleid van het streekplan aangepast zodat duidelijker is omschreven wat de gemeente hiermee beoogd.
- In hoofdstuk 5 van de toelichting is een passage opgenomen over het nog op te stellen beeldkwaliteitplan.

Voorgesteld wordt de overige zienswijzen niet te honoreren.

Deze zienswijzen hebben met name betrekking op de volgende aspecten:

Extra bebouwing zal voor een groot deel ten koste gaan van de leefbaarheid en het woongenot en van het aanwezige groen. Een te forse verdichting met in hoofdzaak 's avonds leegstaande gebouwen, zal het woon- en leefklimaat van het gebied aanzienlijk verslechteren en ook de veiligheid niet ten goede komen.

Antwoord: Juist door toevoeging van de woonfunctie wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd en de sociale veiligheid gewaarborgd. Uitgangspunt is om het groen meer te concentreren en een betere bruikbaarheid en uitstraling te geven met een hoog inrichtingsniveau en hoge belevingskwaliteit.

Uit de plankaart en de voorschriften is niet af te leiden waar de woningen en andere gebouwen gaan komen. Daardoor is niet duidelijk waar en welk groen en welke bomen dreigen te verdwijnen.

Antwoord: Om flexibiliteit in het plangebied te houden is een globale bestemming opgenomen die nog moet worden uitgewerkt. Deze mogelijkheid heeft als voordeel dat bestemmingen, bebouwingsvoorschriften en regels omtrent het gebruik van gronden en gebouwen in een uitwerkingsplan op een later tijdstip meer gedetailleerd kunnen worden vastgesteld. Zo kunnen verschillende alternatieven nog open worden gehouden. Via de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in artikel 8 van het bestemmingsplan is bepaald aan welke eisen een uitwerkingsplan moet voldoen. In artikel 8.1 zijn de toegestane functies opgenomen. Verder mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag maximaal 16 meter bedragen. Slechts 15% van het te bebouwen oppervlakte mag 19 meter hoog zijn. Tenslotte merkt de gemeente op dat het model van de Overleggroep Dorpshart Duivendrecht (Overleggroep 1) verder zal worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Hierin zullen bebouwing en open ruimte tezamen het dorpse karakter van het nieuwe centrumgebied moeten uitstralen. In het model van de Overleggroep 1 wordt om de dorpse sfeer uit te stralen onder meer om groen gevraagd. Bij de uitwerking van de globale bestemming zal daaraan aandacht worden besteed.

In het ontwerpbestemmingsplan is de inhoudelijke scheiding tussen het oostelijke en het westelijke deel van het plangebied niet duidelijk gedefinieerd. Hierdoor is er zowel onvoldoende zicht op de gemeenschappelijke uitgangspunten van het totale plangebied als op de verschillen en accenten die er voor de beide afzonderlijke plandelen worden voorgesteld.

Antwoord: In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen inhoudelijke scheiding voorgestaan tussen het oostelijk en westelijk gedeelte van het plangebied. Doordat er voor beide gebieden een andere planologische regeling geldt kan dit wellicht de indruk wekken dat dit wel het geval is. Het verschil is enkel juridisch planologisch en wordt ingegeven door praktische overwegingen. Het westelijk deel waar maatschappelijk vastgoed wordt gecreëerd heeft prioriteit in ontwikkeling wegens de noodzaak om het maatschappelijk vastgoed te vernieuwen. Voor het oostelijk gedeelte heeft de gemeente nog geen concrete uitwerkingsideeën hetgeen met name wordt ingegeven doordat de gemeente in dit deel geen grondpositie heeft en daarom afhankelijk is van

de plannen van de grondeigenaren.

De integraliteit is gewaarborgd in de plandocumenten zoals het SPvE, de adviesnotitie en het beeldkwaliteitplan wat momenteel wordt opgesteld in samenwerking met de Overleggroep.

In de toelichting staat aangegeven dat in totaal 285 woningen worden gerealiseerd. In het SPvE zijn 281 woningen en in het advies van de Overleggroep Dorpshart is dit aantal teruggebracht tot 220. Verzocht wordt om het maximale aantal woningen terug te brengen tot maximaal 220 en daarbij een globale verdeling te maken voor de beide bestemmingsplandelen westelijk en het oostelijk plangebied.

Antwoord: In het ontwerp bestemmingsplan staat voor het westelijk gebied een maximum van 15.725m² g.v.o. tot een maximum van 165 woningen opgenomen. Voor het oostelijk deel is een maximum opgenomen van 10.200m² g.v.o. tot een maximum van 100 woningen opgenomen. Het creëren van een goed woon en leefmilieu is belangrijker dan een exact aantal woningen. In het plangebied wordt uitgegaan van een gedifferentieerd woningaanbod. Het aantal te realiseren woningen hangt samen met de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd, zoals starters, eenpersoonshuishoudens of ouderen. Zo kan ik het bouwvolume van 2 grotere gezinswoningen wellicht wel 5 starterswoningen worden geprojecteerd. Hiermee neemt dus niet het bouwvolume toe –waar de adviezen van de overleggroep zich op richten- maar wel het aantal woningen.

De weerslag van het luchtkwaliteitsonderzoek komt onvolledig terug in het bestemmingsplan. Niet is vermeld dat een van die locaties waarin de norm wordt overschreden in het plangebied ligt. Gevreesd wordt dat door de verbreding van de wegen en de toename van het autoverkeer de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes als stikstofdioxide zullen toenemen en de 3% grens overschrijden.

Antwoord: Voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)' van belang. Hierin is opgenomen wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project binnen een van de categorieën valt zoals die zijn opgenomen in de Regeling NIBM dan hoeft er geen onderzoek te worden verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied. De bovengrens voor projecten die NIBM zijn voor woningbouw is gesteld op netto niet meer dan 1500 woningen, ontsloten over één weg en netto 3000 woningen over twee ontsluitingsroutes. Het beoogde aantal woningen blijft binnen voornoemde categorie en is dan ook NIBM. Dit betekent dat het plan niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Reeds meerdere jaren wordt er door de GGD in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in Duivendrecht. In het kader van 'een goed woon- en leefklimaat' is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de GGD Amsterdam. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde binnen het plangebied niet wordt overschreden.

Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is het Grondexploitatieplan geïntroduceerd. De gemeenteraad is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een grondexploitatieplan vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van woningbouw of de bouw van andere hoofdgebouwen. De wet biedt de mogelijkheid om van deze verplichting af te wijken als de kosten anderszins zijn verzekerd. De raad dient dan te besluiten dat er geen Grondexploitatieplan wordt vastgesteld.

Aangezien de gronden in het uit te werken GD-U gebied eigendom zijn van de gemeente zijn door middel van de gronduitgifte de kosten voldoende verzekerd. Het oostelijk plandeel biedt geen directe bouwtitel, maar een wijzigingsbevoegdheid. Op het moment van besluitvorming over het uitwerkingsplan zullen de kosten door middel

van een exploitatieplan of anderszins verzekerd moeten zijn. Dit betekent dat er nu geen Grondexploitatieplan gemaakt hoeft te worden.

Wat is het voorstel?

De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en het ontwerp bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht" gewijzigd vast te stellen;
Te besluiten geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wat doen we ervoor?

Nvt.

Wie is erbij betrokken?

Het college van burgemeester en wethouders en met name de portefeuillehouder ruimtelijke ordening, de leden van de Overleggroep Dorpshart Duivendrecht 1, de inwoners van Duivendrecht die inspraakreacties en zienswijzen konden inbrengen en de betrokken ambtenaren.

Wat kost het?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn betaald vanuit het project.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2010, nummer 2009/,

BESLUIT :

De Nota Beantwoording zienswijzen vast te stellen;

Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:

Regels:

- Onder artikel 3 (bestemming "Centrum") de functie verblijf toevoegen.
- Aan artikel 3 in lid 3.1 toe te voegen:
 - c. bedrijven uit de bij deze regels behorende bijlage B "Staat van bedrijfstypen". (*zie bijlage*)
 - d. bedrijven en activiteiten die niet vallen binnen de hierboven genoemde categorieën, maar wat betreft hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan de genoemde bedrijven, met als voorwaarde dat geen sprake mag zijn van een hogere milieucategorie.

Toelichting:

- In hoofdstuk 3.1.4 wordt een deel van de laatste alinea vervangen door: "Inmiddels is bekend hoe Rijkswaterstaat het alternatief gaat uitwerken. Het ligt in de verwachting dat de Minister van Verkeer en Waterstaat in 2010 een besluit neemt omtrent het ontwerp Tracébesluit. Na inspraak zal het besluit worden genomen. Dit besluit zal geen negatieve gevolgen hebben voor dit plangebied. Met de Minister is overeengekomen dat ten gevolge van de uitbreiding van de A10 het geluidsniveau van 2008 niet zal worden overschreden. Voorts blijkt uit de rapporten van Rijkswaterstaat dat de uitbreiding geen negatieve invloed zal hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied."
- Op pagina 25 het maximaal aantal woningen van 185 terugbrengen naar 165, zodat de plantoelichting in overeenstemming is met de planregels.

Ambtshalve wijzigingen:

- Artikel 8.2 van de bestemmingsplanregels geeft onder lid h. de maximale metrages b.v.o. welke voor de verschillende functies zijn opgenomen. Zo is voor onderwijs maximaal 4500m² b.v.o. opgenomen. Dit artikel dient ter verduidelijking weer te geven dat onder de functie onderwijs tevens maatschappelijke voorzieningen zoals dagopvang en buitenschoolse opvang gerekend worden.



RAADSVOORSTEL/-BESLUIT

- Onder artikel 12.1 algemene ontheffingsregels opnemen dat het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden uitgebreid.

Ouder-Amstel, 18 februari 2010

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,



W. van Zanen

de voorzitter,



M.T.J. Blankers-Kasbergen