Nummer BD2017-010116
Dienst rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 7 september 2017

MW 8

Wethouder Van der Burg

Onderwerp

Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y

Gevraagde beslissing

In te stemmen met bijgaande concept collegevoordracht inzake vrijgave voor terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y.

Korte toelichting / samenvatting

Aanleiding
Voor het Buikslotermeerplein en omgeving zijn al geruime tijd plannen in ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan Vernieuwing Boven 't Y maakt een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum mogelijk met onder andere detailhandel en wonen. In april 2017 verliep de wettelijke tienjaarstermijn die voor bestemmingsplannen geldt. De hoofdreden voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is om een actuele planregeling ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen voor dit gebied juridisch planologisch vast te laten stellen.
In het najaar van 2016 is het studiecontract met PKG voor een integrale ontwikkeling van het winkelcentrum beëindigd. Als gevolg daarvan is de herontwikkeling van het winkelgebied voor onbepaalde tijd uitgesteld. De gemeente Amsterdam is met de vastgoedeigenaren, winkeliers en bewoners in gesprek over de ontwikkeling van het gebied. Dit proces loopt en wordt niet meegenomen in deze actualisatie.

Wat verandert er ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen?
In de actualisatie worden de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Recent verleende onherroepelijke omgevingsvergunningen voor bioscoop Euroscoop en voor de verbouwing van het voormalige V&D-pand zijn verwerkt in het plan. De bouw van de bioscoop leidt tot kleine aanpassingen in de situering van omringende nog te realiseren bouwblokken.

Het ontwerpbestemmingsplan
Aandachtspunten
- *Stedelijke kaders*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- *Aangewezen stedelijk project*

Het CAN-gebied, waar Boven 't Y onderdeel van uitmaakt, is in 2016 aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- *Wonen*

In het plan wordt de realisatie van maximaal 600 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op dit moment is nog geen ontwikkelaar voor deze woningen bekend. Bij uitgifte in erfpacht wordt voor de woningbouwcategorieën aangesloten bij het geldende beleid.

- *Geluid*

Niet alle beoogde woningen en maatschappelijke bestemmingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder. In dit kader dienen er hogere waarden te worden vastgesteld waarbij voldaan moet worden aan het Amsterdams geluidbeleid. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt met een aparte voordracht geagendeerd voor de collegevergadering. Het TAGVA heeft kennisgenomen van het akoestisch rapport en positief geadviseerd. De aanbevelingen van het TAGVA zijn overgenomen.

- *Parkeren*

1) *Wat is de huidige stand van zaken?*
   In het gebied zijn 3.373 parkeerplaatsen aanwezig (maaiveld en gebouwd parkeren). Uit parkeeronderzoek blijkt dat op grond van de recent vastgestelde Nota Parkeernormen de huidige parkeervraag (inclusief bioscoop) 2.317 plaatsen bedraagt voor het gebied. Daarmee zijn er momenteel voldoende plekken aanwezig.
2) *Wat is het aantal parkeerplekken na wijziging?*
   Na realisatie van de beoogde ontwikkelingen bedraagt de beoogde parkeervraag op basis van de recent vastgestelde Nota Parkeernormen 3.694 plaatsen. Deze parkeervraag kan in het plangebied worden opgevangen.
3) *Wordt hier afgeweken van normen/besluiten gemeenteraad?*
   Nee, in het plan wordt de parkeernormering gebaseerd op de Nota Parkeernormen.

- *Vaststellingsovereenkomst parkeren 2005*

In 2005 is een privaatrechtelijke Vaststellingsovereenkomst afgesloten met de C.V. Winkelcentrum Boven 't Y, waarin de verplichting is opgenomen om parkeernormen uit die overeenkomst te hanteren voor het gebied. Voor beide normeringen is parkeeronderzoek uitgevoerd en vervolgens is gekozen om de Nota Parkeernormen te hanteren als uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Door het hanteren van de Nota Parkeernormen voor het gebied is er kans dat er op zeker moment niet meer aan de Vaststellingsovereenkomst wordt voldaan. Het projectteam CAN is in overleg met de C.V. over aanpassing van de overeenkomst. De C.V. heeft aangegeven te willen wachten met evaluatie tot er meer bekend is over toekomstige ontwikkelingen. Dit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

- *Planschade en kostenverhaal*

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt geen planologische nadelige situatie te bewerkstelligen. Bij een aantal wijzigingen in de planregeling is er mogelijk sprake van planologisch nadeel. Voor vaststelling zal een risicoanalyse worden opgesteld, welke bij de vaststelling zal worden betrokken.
De gemeente Amsterdam is volledig eigenaar van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel, waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Procedure

- *Concept ontwerpbestemmingsplan*

De Wethouder Ruimtelijke Ordening heeft op 8 juni 2017 het concept ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y vrijgegeven voor het vooroverleg als bedoeld in

artikel 3.1.1 Bro. De ontvangen reactie van Waternet en ambtelijke reacties van Monumenten & Archeologie en Structuurvisietoets hebben aanleiding gegeven om de toelichting van het bestemmingsplan op enkele aspecten aan te vullen. Daarnaast zijn ambtelijk enkele technische wijzigingen doorgevoerd in de planregeling. Tot wezenlijke wijzigingen heeft dit niet geleid.

- *Advies bestuurscommissie*

Op 19 juli 2017 heeft het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Noord positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan.

Vrijgave voor ter inzagelegging

Na vrijgave wordt het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 5 oktober 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de gebruikelijke media. Gelijktijdig zal het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage worden gelegd. Gelet op de wettelijke termijn voor vaststelling van een bestemmingsplan, zou het voorliggende bestemmingsplan in februari 2018 door de Gemeenteraad vastgesteld moeten worden.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Verbeelding.
2. Conceptcollegevoordracht.

Verdere procedurestappen met data

College van B&W op dinsdag 26 september 2017
Commissie RO op woensdag 18 oktober 2017

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

Bekendmaking en ter inzage legging volgen door middel van een kennisgeving in de gebruikelijke media.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: Het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y is in opdracht van Ruimte en Duurzaamheid en in overleg met het projectteam CAN en de bestuurscommissie Noord opgesteld.

Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: n.v.t.

Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget: n.v.t.
Tijd: n.v.t.
Kwaliteit: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Ruimte en Duurzaamheid, 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl