Nummer VN2024-005665
Directie rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 14 mei 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B33

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht inzake vaststellen van het bestemmingsplan 'Pampuslaan 1 Weesp'.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de (concept) raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om te besluiten:

1. Kennis te nemen van het positieve advies van het stadsgebied Weesp op het concept ontwerpbestemmingsplan en dit te betrekken bij de voorliggende besluitvorming;

2. Het bestemmingsplan 'Pampuslaan 1 Weesp', bestaande uit een verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GW2302BPO1-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 20 februari 2023;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

4. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader om woningbouw aan de Pampuslaan 1 te Weesp mogelijk te maken. Op deze locatie staat nu een verouderd kantoorpand. Woningbouw is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure doorlopen. Aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader om woningbouw aan de Pampuslaan 1 te Weesp mogelijk te maken. Op deze locatie staat nu een verouderd kantoorpand. In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is een actueel juridisch-planologisch kader te bieden om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Amstellandlaan aan de zuidzijde en de Pampuslaan aan de oostzijde. Ten westen is een appartementengebouw gelegen dat enige jaren geleden is opgericht als onderdeel van het transformatieproject Amstellandlaan. Ten noorden is bedrijfsbebouwing gelegen. Ten oosten is eveneens bedrijfsbebouwing gelegen. De kavels ten oosten van het plangebied maken ook onderdeel uit van het transformatiegebied Amstellandlaan. Ten zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen.

Programma

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw met maximaal 70 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om een deel van de begane grond in te vullen met maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen.

Eerdere besluitvorming

De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van de transformatie van het gebied Amstellandlaan, waarbij leegstaande kantoren plaatsmaken voor woningbouw. Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weesp het Ruimtelijk Kader "Weesp Amstellandlaan" met een bijbehorend amendement vastgesteld. In het ruimtelijk kader zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkelingen in dit gebied vastgelegd. Het beoogde initiatief vormt voor een van de percelen in het gebied een uitwerking van dit ruimtelijk kader. Het initiatief voldoet aan het ruimtelijk kader en bijbehorend amendement.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 augustus 2023 door de wethouder Ruimtelijke Ordening vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg en advies. Er is afgezien van participatie/ inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan omdat de wettelijke procedure voor een bestemmingsplan voorziet in het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit voor eenieder.

De bestuurscommissie van stadsgebied Weesp is in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het concept ontwerpbestemmingsplan. Op 26 september 2023 heeft de bestuurscommissie positief geadviseerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Dit advies is als bijlage bijgevoegd.

Het college heeft op 14 november 2023 kennisgenomen van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het project Pampuslaan 1 Weesp, ingestemd met de conclusie dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en besloten dat daarom geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Verder heeft het college op 14 november 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid hebben met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is na afloop van de zienswijzetermijn één zienswijze ingediend, die vervolgens enkele weken later weer is ingetrokken na afspraken tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Invoeringswet Omgevingswet artikel 4,6, tweede sub a onder 2.

In de Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op o.a. bestemmingsplannen indien het ontwerp van dat plan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dus vóór 1 januari 2024. Het ontwerpbestemmingsplan Pampuslaan 1 Weesp is op 30 november 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht is daarom van toepassing op de procedure van dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8.

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Het college is bevoegd de besluiten voor vaststelling voor te bereiden. Op de voorbereiding is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 6.12, tweede lid.

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op de bouw van meer dan 11 woningen, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het bestemmingsplan 'Pampuslaan 1 Weesp' ziet op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Gemeentewet, artikel 160.

Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.

Onderbouwing besluit

Het college wordt verzocht in te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Pampuslaan 1 Weesp' vast te stellen, met aandacht voor het volgende.

Ad 1. kennis te nemen van het positieve advies van het stadsgebied Weesp

Op 26 september 2023 heeft de bestuurscommissie van stadsgebied Weesp positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdlijnen hetzelfde als het ontwerpbestemmingsplan waarop het advies is uitgebracht. Er is daarom voor de vaststelling niet nogmaals om advies gevraagd. De bestuurscommissie is wel geïnformeerd dat het besluitvormingstraject voor de vaststelling van het bestemmingsplan is gestart.

Ad 2. gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft het schrappen van artikel 3.2.3 van de planregels. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over nieuwe geluidsgevoelige objecten, waaronder de voorwaarde dat deze moeten voldoen aan de regels uit het bij het bestemmingsplan gevoegde besluit hogere waarden geluid. Er is echter geen sprake meer van een besluit hogere waarden geluid bij dit plan. Bij het ontwerpbestemmingsplan was wel een ontwerpbesluit hogere waarden geluid ter inzage gelegd. Dit was noodzakelijk vanwege de geluidbelasting van de Amstellandlaan en de Pampuslaan. Op 8 december 2023 zijn de maximumsnelheden voor beide wegen echter verlaagd naar 30 km/u. Daardoor is de Wet geluidhinder niet meer van toepassing op deze situatie en is ook geen sprake meer van een besluit hogere waarden geluid en een toetsing aan de voorkeursgrenswaarde. Wel is vanuit een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd dat de geluidbelasting op de beoogde woningen acceptabel is. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en het daarop betrekking hebbende deel van de toelichting is eveneens aangepast.

Inhoud van het bestemmingsplan

Op dit perceel, op de hoek van de Amstellandlaan en de Pampuslaan in Weesp, staat op dit moment een verouderd kantoorpand. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het kantoorgebouw te slopen en de gronden geschikt te maken voor een bouwwerk met een gemengde bestemming, waarbij voornamelijk een woonfunctie mogelijk wordt gemaakt met een programma van circa 55 tot maximaal 70 appartementen. In een deel van de plint is ruimte voor eventuele commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.

De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van de transformatie van het gebied Amstellandlaan, waarbij leegstaande kantoren plaatsmaken voor woningbouw. In maart 2022 is het Ruimtelijk Kader "Weesp Amstellandlaan" en het bijbehorende amendement vastgesteld, waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn vastgelegd. Het beoogde initiatief vormt voor een van de percelen in het gebied een uitwerking van dit ruimtelijk kader. Het initiatief voldoet aan het ruimtelijk kader en bijbehorend amendement.

In het nu geldende bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan op het perceel. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd en het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd. Het bouwvlak omvat bijna het gehele perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en met een binnenplanse afwijking kan een bouwhoogte van maximaal 15 meter worden gerealiseerd.

In het voorliggende bestemmingsplan is het bouwvlak beperkt tot het beoogde gebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 20 meter aan de zijde van de Pampuslaan en 17 meter aan de zijde van de Amstellandlaan met een strook van 14 meter vanwege een verplichte setback.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders (m.u.v. wonen, zie hieronder) opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

Het woningbouwprogramma voor Pampuslaan 1 Weesp is als volgt:

- Minimaal 33% sociale huur- / koopwoningen
- Minimaal 33% woningen in de categorie middeldure huur of koop
- Maximaal 33% vrije sectorwoningen

Het programma voldoet daarmee niet aan de 40-40-20 regel. Op grond van spelregel 1 van de spelregels voor woningbouwprogrammering wordt afgezien van de 40-40-20 regel. Het betreft een project waarmee al in de voormalige gemeente Weesp een start is gemaakt en waarvoor de woningbouwprogrammering is vastgelegd in het raadsbesluit van de voormalige gemeenteraad van Weesp van 10 maart 2022.

- Geluid

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige objecten mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting op de beoogde woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai. Vanwege de eerder in deze voordracht genoemde verlaging van de maximale snelheid op de omliggende wegen is geen sprake (meer) van een toets aan de Wet geluidhinder en een procedure om hogere waarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat sprake zal zijn van een acceptabele geluidsituatie ter plaatse van de nieuwe woningen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ook is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijk geluidbelasting van twee percelen met een bedrijfsbestemming waarvoor niet aan de VNG-richtafstanden voor Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Geconcludeerd is dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Indien toch maatregelen nodig blijken te zijn, zou met maatwerkvoorschriften kunnen worden gewerkt.

- *Parkeren*

In de huidige situatie is een kantoorpand met eigen parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein, samen met een aansluitend mandelig terrein en enkele te realiseren parkeerplaatsen aan de Pampuslaan, biedt in de nieuwe situatie plaats voor ca. 70-75 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn de parkeernormen van de voormalige gemeente Weesp nog van toepassing. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat, met gebruik van deelauto's en eventueel beschikbare ruimte onder het gebouw, kan worden voldaan aan deze parkeernormen.

- Verkeer

In de huidige situatie is een kantoorgebouw aanwezig dat een verkeersgeneratie van ca. 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal heeft. In de nieuwe situatie zal het aantal bij een maximaal planologische situatie 404 motorvoertuigbewegingen betreffen. Naar

verwachting zal deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling leiden.

- Ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologische quick scan uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het pand geschikt is voor gebouwbewonende vleermuizen. Overige beschermde soorten zijn op basis van de quick scan niet verwacht. In vervolg op de quick scan is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Wel is gebleken dat een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Voor verblijfplaatsen van vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. Deze alternatieve verblijfplaatsen moeten tijdig voor de werkzaamheden worden aangeboden, omdat er rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig. Deze is verleend door het bevoegd gezag en het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. De benodigde compenserende maatregelen, in de vorm van alternatieve verblijfplaatsen, zijn inmiddels genomen door de initiatiefnemer.

- Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

- *Participatie*

Er heeft in diverse ronden participatie plaatsgevonden op het eerdergenoemde ruimtelijk kader Amstellandlaan. Vervolgens heeft de initiatiefnemer geparticipeerd in de omgeving van het plangebied. Deze participatie heeft plaatsgevonden in verschillende gesprekken met omwonenden, VVE's en bedrijfseigenaren. De reacties op het plan waren overwegend positief. Eventuele aandachtspunten worden meegenomen bij de uitwerking van het plan.

Het bestemmingsplan is voorbereid conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en eenieder heeft in dat traject de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Ad 3. geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

Eventuele planschade komt ten laste van de initiatiefnemer. Daarom kan worden gesteld dat de bestemmingsplanwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Ad 4. Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op het plangebied Pampuslaan 1 van toepassing. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Participatie

Er heeft in diverse ronden participatie plaatsgevonden op het eerdergenoemde ruimtelijk kader Amstellandlaan. Vervolgens heeft de initiatiefnemer geparticipeerd in de omgeving van het plangebied. Deze participatie heeft plaatsgevonden in verschillende gesprekken met omwonenden, VVE's en bedrijfseigenaren. De reacties op het plan waren overwegend positief. Eventuele aandachtspunten worden meegenomen bij de uitwerking van het plan.

Het bestemmingsplan is voorbereid conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en eenieder heeft in dat traject de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

De werkzaamheden aan dit bestemmingsplan worden verricht op verzoek van en voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de gemeentelijke kosten voor dit project. Ook is in de overeenkomst afgesproken dat een eventueel planschaderisico wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Geen specifieke communicatie buiten de gemeente. De vaststelling van het bestemmingsplan zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-025945	Advies (pdf)
AD2024-025971	Bijlage 1 Verbeelding BP Pampuslaan 1 Weesp.pdf (pdf)
AD2024-025972	Bijlage 2 Regels BP Pampuslaan 1 Weesp.pdf (pdf)
AD2024-025967	Bijlage 3 Toelichting BP Pampuslaan 1 Weesp.pdf (pdf)
AD2024-025969	Bijlage 4 Bijlagen bij de Toelichting BP Pampuslaan 1 Weesp.pdf (pdf)
AD2024-025968	Bijlage 5 Definitief advies BC_stadsgebied_weesp_BP Pampuslaan 1.pdf (pdf)
AD2024-025970	Bijlage 6 Raadsvoordracht vaststellen BP Pampuslaan 1 Weesp.docx (msw12)
AD2024-023347	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten