# Adviesaanvraag B&W aan stadsdelen

**Invullen door RVE/Dienst:**

| | |
|---|---|
| Onderwerp adviesaanvraag: | Voorontwerpbestemmingsplannen Overschietraat 182 en 188 NL.IMRO.0363.F2207BPGST-VO01 en Aanpassingen geluidszone industrieterrein Schinkel NL.IMRO.0363.F2207BPGST-VO01. |
| Portefeuille: | Ruimtelijke ordening |
| RVE: | Ruimte en duurzaamheid/Grond & Ontwikkeling |
| Datum behandeling staf WH | 23.08.2022 |
| Datum adviesaanvraag: | 30.08.2022 |
| Deadline ontvangst advies: | |
| Advies mailen naar: | g.marmelstein@amsterdam.nl |
| Meegestuurde stukken: | Voorontwerpbestemmingsplannen (regels, verbeelding en toelichting) Overschietraat 182 en 188 en Aanpassingen geluidszone industrieterrein Schinkel |
| Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? | ja |

**Invullen door stadsdeel:**

| | |
|---|---|
| Stadsdeel: | ... |
| Procesbegeleider: | ... |
| Datum weekstart/staf: | ... |
| Datum stadsdeelcommissie: | ... |
| Datum dagelijks bestuur: | ... |
| Registratienr. (optioneel): | ... |

**Over gevraagde adviezen:** conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel . Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

**Adviesvraag college van burgemeester & wethouders:**

*Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel*

Op 12 juli respectievelijk 9 augustus 2022 heeft de Wethouder Ruimtelijke Ordening ingestemd met het vrijgeven van de voorontwerpbestemmingsplannen "Overschiestraat 182 en 188" en "Aanpassingen geluidszone industrieterrein Schinkel" voor het (bestuurlijk) overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het betreffen plannen in aangewezen stedelijk gebied, project en belangen. Dit betekent dat het college de voorbereiding ter hand neemt. In dit kader vraagt het college het stadsdeel om advies uit brengen over de voorliggende voorontwerpbestemmingsplannen. Zie voor meer informatie bijgevoegde stukken.

**Suggestie dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:**

*Het dagelijks bestuur kan hier aan de stadsdeelcommissie suggesties doen t.a.v. het advies*

Aan de stadsdeelcommissie wordt gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Overschietraat 182 en 188 en voorontwerpbestemmingsplan Aanpassingen geluidszone industrieterrein Schinkel Beide plannen zijn van groot belang voor de woningbouwopgave en ontwikkel ambities in Schinkelkwartier. In deze adviesaanvraag wordt de context en de inhoud van de afzonderlijke voorontwerpbestemmingsplannen hieronder toegelicht.

**Achtergrond**

1. Context voorontwerpbestemmingsplannen

Op 14 december 2021 heeft het college de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de

uitgangspunten en ambities van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m2 werkruimte (ten opzichte van circa 700.000 m2 in de huidige situatie) en 450.000 m2 maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Voor Schinkelkwartier worden per deelgebied en zelfs per deelproject diverse planologische besluiten genomen. Er komt dus geen planologisch besluit voor het gehele gebied. De ontwikkelstrategie sluit aan op de uitgangssituatie van een gefragmenteerd gebied, waarin ontwikkeling vrijwel alleen mogelijk is als erfpachters, private eigenaren en ontwikkelaars ontwikkelen en investeren.

Omdat belangrijke nadelige milieugevolgen voor de plannen in het Schinkelkwartier niet op voorhand kunnen worden uitgesloten is voor Schinkelkwartier een milieueffectrapport (MER) opgesteld en wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. In de geest van de aanstaande Omgevingswet is voor Schinkelkwartier het MER opgesteld als Omgevingseffectrapport (OER). Het OER Schinkelkwartier heeft een brede reikwijdte waarin alle aspecten van de fysieke leefomgeving zijn betrokken.

Het doel van een m.e.r.-procedure is om het milieubelang volwaardig mee te nemen in de besluitvorming. Het concept OER is gelijktijdig met de concept projectnota Schinkelkwartier opgesteld, zodat het mogelijk was om de uitkomsten van het OER te verwerken in de projectnota. De m.e.r.-procedure wordt gekoppeld aan het eerste ruimtelijk besluit waarmee uitvoering wordt gegeven aan het stedelijk ontwikkelingsproject in Schinkelkwartier. Dat eerste besluit is het voorontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188.

Het plan "Aanpassing geluidszone industrieterrein Schinkel' beoogt het industrieterrein Schinkel (gelegen in stadsdeel Zuid) en de daaromheen liggend geluidszone te verkleinen. Dit is noodzakelijk om in het gebied Schinkelhaven woningen te kunnen realiseren. Omdat de aanpassingen ook betrekking heeft op het grondgebied van Nieuwe-West in Schinkelkwartier waar in de toekomst ontwikkelingen mogelijk zijn, wordt ook advies gevraagd aan stadsdeelcommissie Nieuw-West.

## 2.Voorontwerpbestemmingsplan "Overschiestraat 182 en 188"

Overschiestraat 182 en 188 is een transformatieproject en betreft woningbouw aan de Overschiestraat. Het plangebied ligt ten noorden van de A4 en ten westen van de A10. Ten noorden van het plangebied ligt de Henk Sneevlietweg (s107) met het gelijknamige metrostation. Ten westen van het plangebied bevindt zich het spoortracé van metro en trein.

### *2.1 Veranderingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Meer e.o.' (vastgesteld 26 juni 2013) hebben de gronden de bestemming 'Kantoor' en geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt beoogd de bestemming te wijzigen van 'Kantoor' in 'Wonen' respectievelijk 'Verkeer'. Daarnaast wordt in verband met de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie-5' opgenomen.

De gronden aangewezen voor 'Wonen' worden bestemd voor woonruimte met op de begane grond maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca A en B. De toegestane bouwhoogte wijzigt naar maximaal 34 meter. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor onder andere ondergrondse parkeervoorzieningen , in- en uitritten en een binnenterrein.

De gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor verkeersareaal, openbare ruimte en erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met een gebouw in de aangrenzende bestemming.

### *2.2 Programma*

Het totale programma voor het plangebied heeft een omvang van circa 30.500 m² bvo, waarvan maximaal 96% bestaat uit woningen en minimaal 4% tot maximaal 10% uit (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen.

Woningbouwprogramma

- Er is ruimte voor 380 tot 430 woningen waarvan:
  - 40% sociale huur, 40 -55 m² GO (gemiddeld 47 m² GO – 2 kamerwoningen);
  - 40% midden huur, 50- 70 m² GO (gemiddeld 55 m² GO – 2-3 kamerwoningen);
  - 20% vrije sector, 50 - 75 m² GO (gemiddeld 65 m² GO 3 kamerwoningen;
  - de minimale gemiddelde woninggrootte bedraagt 49 m² GO

Toelichting; de gemiddelde minimale woninggrootte is het resultante om een haalbare businesscase te maken van de transformatie van het bestaand kantoor naar woningbouw. In aanliggend deelgebied Riekerpark wordt ingezet op grotere gezinswoningen.

Voorzieningen

- Minimaal 1.200 m² bvo aan voorzieningen op de begane grond waarvan:
  - Horeca: maximaal 2 units van maximaal 250 m² bvo per unit in cat. A (lunchroom/koffiebar/ ijssalon) en B (restaurant/ brasserie);
  - Dienstverlening: maximaal 350 m² bvo per unit;
  - Maatschappelijke dienstverlening: maximaal 350 m² bvo per unit.

Parkeergarage

- Conform de gemeentelijke parkeernormen en de projectnota Schinkelkwartier een ondergrondse parkeervoorziening voor auto's- fietsen en scooters..

3. Voorontwerpbestemmingsplan "Aanpassing geluidzone industrieterrein Schinkel"

Dit voorontwerpbestemmingsplan beoogt de wijziging van een aantal bestemmingsplannen (in zowel stadsdeel Zuid als Nieuw-West) voor zover die plannen geluid zones industrie bevatten. Het voorontwerp voorziet namelijk in het verkleinen van het gezoneerde industrieterrein Schinkel, het vervallen van de nu geldende geluidzones en het vaststellen van een nieuwe geluidzone.

De huidige gezoneerde industrieterrein beslaat een groot gedeelte van het grondgebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeer e.o." De geluidzone van industrieterrein Schinkel ligt binnen de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeerplein e.o.", "Nieuwe Meer e.o" en "Groengebied Schinkel".

Het is nodig om de grens van het industrieterrein en de bijbehorende geluidzone aan te passen om woningbouw mogelijk te maken. Dit kan alleen met een bestemmingsplan. Op basis van onderzoek in het kader het concept OER is in de projectnota Schinkelkwartier opgenomen dat een bestemmingsplan wordt opgesteld om het gezoneerd industrieterrein te verkleinen tot het terrein van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR).

Het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is een zogenaamd 'facetbestemmingsplan'. Met een facetbestemmingsplan worden deze bestemmingsplannen herzien op één onderdeel, te weten het onderdeel industrielawaai. Voor het overige blijven de bestemmingsplannen onverminderd van kracht. Zo wordt in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeerplein e.o." de grenzen van het industrieterrein en de geluidzone aangepast. In het bestemmingsplan "Nieuwe Meer e.o." wordt de geluidzone verwijderd en in het bestemmingsplan "Groengebied Schinkel" wordt de geluidzone verkleind.

De grootste wijziging heeft betrekking op de plangebieden in stadsdeel Zuid. Binnen het plangebied Nieuwe meer e.o. komt de "geluidszone –industrie- bedrijventerrein schinkelhaven" te vervallen.

**Advies Dagelijks bestuur**

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188, met de volgende opmerkingen:

a. Het Dagelijks bestuur is positief over de verdeling van de woning categorieën sociale huur, middensegment en vrije sector van 40-40-20 per deelgebied. Er wordt aandacht gevraagd voor de

doelgroep voor jongeren uit Nieuw-West, specifiek jongeren die onderdeel zijn van een krap wonend huishouden. Gevraagd wordt om bij de planuitwerking goed te kijken naar deze doelgroep die graag een woning in hun buurt willen. Het Dagelijks bestuur vraagt u om met de erfpachter afspraken te made over de toewijzing van woonruimte aan deze doelgroep.

b. Opgemerkt wordt dat de gemiddelde woninggrootte in deze drie categorieën niet groot is. Dit project aan de Overschiestraat grenst direct aan deelgebied Riekerpark van Schinkelkwartier. Geadviseerd wordt bij de gebiedsontwikkeling van Riekerpark in te zetten op grote woningen voor gezinnen zowel voor sociale huur en middeldure huur als vrije sector, zodat het goed aansluit bij de vraag uit het stadsdeel.
c. Omdat de gebiedsontwikkeling hier nog moet beginnen, pionieren deze nieuwe bewoners een tijd. Het startblok en de kaskantine zijn nabij gelegen. Geadviseerd wordt om bij nieuwbouw een community-building project op te zetten om nieuwe bewoners te stimuleren tot zelf-organisatie en zo beter aan te sluiten bij de buurt.
d. Het Dagelijks bestuur is positief over de groene binnenterreinen. Geadviseerd wordt om deze groene binnenterreinen doorwaadbaar en openbaar toegankelijk te maken.
e. In Nieuw-West zijn autoluwe maatregelen gepland die effect hebben op de doorstroming en wegcapaciteit van met name de Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg in Schinkelkwartier. Het Dagelijks bestuur adviseert u bij de planuitwerking en in verkeersonderzoeken deze ontwikkelingen in samenhang te blijven bezien. Gevraagd wordt dat u rekening houdt met een goede doorstroming en daarmee voldoende wegcapaciteit van deze wegen.

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West adviseert positief op het voorontwerpbestemmingsplan Aanpassingen geluidzone industrieterrein Schinkel. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen en advies:

a. Het Dagelijks bestuur is positief dat de geluidszone voor het industrieterrein op het grondgebied van het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o komt te vervallen. Hierdoor verbetert de gebiedsontwikkeling voor woningbouw. Toch blijft er in dit gebied geluid door andere actoren zoals luchtvaart, spoor en autowegen. Geadviseerd wordt dat erfpachters hun nieuwe bewoners actief informeren dat zij komen te wonen in een geluid belast gebied.

**Advies stadsdeelcommissie:**

*Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur*

Tijdens haar vergadering van 4 oktober 2022 heeft de stadsdeelcommissie het advies van het Dagelijks Bestuur unaniem aangenomen en daarbij met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188 de volgende aanvullende adviezen aangenomen:

**GoedbeterWest!**

- GoedBeterWest! vindt dat dit voorontwerp bestemmingsplan teveel geschreven is op basis van de business case. Zo wordt in detail de grootte van de individuele woningen beschreven, en wordt aangegeven dat grotere woningen omwille van een business case niet haalbaar zijn. Nu is het beschrijven van bouwhoogtes en oppervlakten standaard in een bestemmingsplan, maar dat wordt in dit voorontwerp te restrictief gedaan. Als dit voorontwerp leidt tot een definitief bestemmingsplan zouden niet eens grotere woningen gebouwd mogen worden, zelfs niet in de vrije sector, ook als dat financieel wel haalbaar zou worden. Er is hier sprake van sloop en nieuwbouw. GoedBeterWest! ziet dan ook mogelijkheden om groter te bouwen. Het advies is om In het voorontwerp bestemmingsplan grotere woninggroottes mogelijk te maken, en het bestemmingsplan niet te laten leiden door de business case.
  ***Aangenomen met 14 stemmen voor en 3 stemmen tegen.***

**VVD**

- Het advies van het DB over de jongeren voelt vrij vrijblijvend. De VVD adviseert het DB om haar advies te concretiseren. Kan bijvoorbeeld niet een gedeelte van deze woningen worden "gereserveerd" voor jongeren en kan in dit kader de erfpachter hiertoe worden gedwongen?

    - GroenLinks heeft het advies van de VVD als volgt aangevuld: GroenLinks vindt het belangrijk om naast de toewijzing van de jongeren woningen ook te kijken naar de verdelingen van de woningen. Jongeren woningen worden nu bij woningbouwprojecten geschaard onder reguliere sociale huurwoningen. Dit leidt ertoe dat andere groepen die ook een sociale huurwoning willen van de woningmarkt in Nieuw-West worden verdrongen. Om die reden adviseert GroenLinks om voor toekomstige projecten meer aandacht te vragen voor een eerlijke verdeling van de woningen.

***Aangenomen met 16 stemmen voor en 1 onthouding.***

**PvdA**

- De PvdA is het eens met de adviezen (a t/m e) van het Dagelijks bestuur. Bewoners zullen hun auto, fiets of scooter – conform de gemeentelijke regels - ondergronds moeten parkeren. Bij eerdere bouwprojecten met ondergronds parkeren is er meermalen discussie geweest over de 'verplichting' ondergronds te parkeren en de kosten daarvan.
  Geadviseerd wordt daarom om:
    - Afspraken te maken met de projectontwikkelaar over de hoogte en stijging van de tarieven voor ondergronds parkeren;
    - Afspraken te maken met de projectontwikkelaar over het actief informeren van gegadigden voor de nieuwe woningen over het parkeerbeleid en de bijbehorende kosten.

  ***Unaniem aangenomen.***

**Advies dagelijks bestuur:**

*Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders*

**Advies Dagelijks bestuur**

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188, met de volgende opmerkingen:

a. Het Dagelijks bestuur is positief over de verdeling van de woning categorieën sociale huur, middensegment en vrije sector van 40-40-20 per deelgebied. Er wordt aandacht gevraagd voor de doelgroep voor jongeren uit Nieuw-West, specifiek jongeren die onderdeel zijn van een krap wonend huishouden. Gevraagd wordt om bij de planuitwerking goed te kijken naar deze doelgroep die graag een woning in hun buurt willen. Het Dagelijks bestuur vraagt u om met de erfpachter afspraken te made over de toewijzing van woonruimte aan deze doelgroep.
b. Het Dagelijks bestuur vindt het belangrijk om naast de toewijzing van de jongeren woningen ook te kijken naar de verdelingen van de woningen. Jongeren woningen worden nu bij woningbouwprojecten geschaard onder reguliere sociale huurwoningen. Dit leidt ertoe dat andere groepen die ook een sociale huurwoning willen van de woningmarkt in Nieuw-West worden verdrongen. Om die reden wordt geadviseerd om voor toekomstige projecten meer aandacht te vragen voor een eerlijke verdeling van de woningen.

c. Opgemerkt wordt dat de gemiddelde woninggrootte in deze drie categorieën niet groot is. Dit project aan de Overschiestraat grenst direct aan deelgebied Riekerpark van Schinkelkwartier. Geadviseerd wordt bij de gebiedsontwikkeling van Riekerpark in te zetten op grote woningen voor gezinnen zowel voor sociale huur en middeldure huur als vrije sector, zodat het goed aansluit bij de vraag uit het stadsdeel.
d. Omdat de gebiedsontwikkeling hier nog moet beginnen, pionieren deze nieuwe bewoners een tijd. Het startblok en de kaskantine zijn nabij gelegen. Geadviseerd wordt om bij nieuwbouw een community-building project op te zetten om nieuwe bewoners te stimuleren tot zelf-organisatie en zo beter aan te sluiten bij de buurt.
e. Het Dagelijks bestuur is positief over de groene binnenterreinen. Geadviseerd wordt om deze groene binnenterreinen doorwaadbaar en openbaar toegankelijk te maken.
f. In Nieuw-West zijn autoluwe maatregelen gepland die effect hebben op de doorstroming en wegcapaciteit van met name de Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg in Schinkelkwartier. Het Dagelijks bestuur adviseert u bij de planuitwerking en in verkeersonderzoeken deze ontwikkelingen in samenhang te blijven bezien. Gevraagd wordt dat u rekening houdt met een goede doorstroming en daarmee voldoende wegcapaciteit van deze wegen.
g. Bewoners zullen hun auto, fiets of scooter – conform de gemeentelijke regels - ondergronds moeten parkeren. Bij eerdere bouwprojecten met ondergronds parkeren is er meermalen discussie geweest over de 'verplichting' ondergronds te parkeren en de kosten daarvan. Het Dagelijks bestuur adviseert u om afspraken te maken met de projectontwikkelaar over de hoogte en stijging van de tarieven voor ondergronds parkeren. Ook adviseert het Dagelijks bestuur u om afspraken te maken met de projectontwikkelaar over het actief informeren van gegadigden voor de nieuwe woningen over het parkeerbeleid en de bijbehorende kosten.

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West adviseert positief op het voorontwerpbestemmingsplan Aanpassingen geluidzone industrieterrein Schinkel. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerking en advies:

a. Het Dagelijks bestuur is positief dat de geluidszone voor het industrieterrein op het grondgebied van het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o komt te vervallen. Hierdoor verbetert de gebiedsontwikkeling voor woningbouw. Toch blijft er in dit gebied geluid door andere actoren zoals luchtvaart, spoor en autowegen. Geadviseerd wordt dat de erfpachters hun nieuwe bewoners actief te informeren dat zij komen te wonen in een geluid belast gebied.

Aldus vastgesteld in tijdens vergadering van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam, 11 oktober 2022.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West, gemeente Amsterdam

mevrouw E.J.M. Plasmeijer,
stadsdeelsecretaris

E. Ünver,
voorzitter