Nummer BD2017-010118
Directie directie sb
Dienst rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter kennisneming voor de commissievergadering

van 18 oktober 2017

Portefeuille **31**
Agendapunt **TKN 0**
Datum besluit B&W **19 september 2017**

Onderwerp

Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

Het besluit van het college van B&W d.d. 19 september 2017 inhoudende:

1. In te stemmen met:
   a. het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y, dat ongeveer wordt begrensd door de IJdoornlaan in het noordoosten, de T.H. Weeversweg in het zuidoosten, het Buikslotermeerplein in het zuidwesten en de watergang bij het Stadsdeelkantoor;
   b. het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y voor de duur van zes weken met ingang van 28 september 2017 met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;
   c. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8.
Alvorens een bestemmingsplan vast te stellen wordt een ontwerp ervan ter inzage gelegd door het college.

Crisis- en herstelwet (CHW), artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1.
Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen.

Conform werkafspraken informeert het college de Gemeenteraad over ontwerpbesluiten (zoals ontwerpbestemmingsplannen) door deze besluiten op de 'tkn-lijst' van de raadscommissie te plaatsen. Op deze wijze wordt naast informatievoorziening, de commissie ook in de gelegenheid gesteld om een ontwerpbesluit te agenderen ter bespreking.

Bestuurlijke achtergrond

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 gelden. 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. Dat houdt in dat de herontwikkeling van het winkelgebied voor onbepaalde tijd is uitgesteld. De gemeente Amsterdam is met de vastgoedeigenaren, winkeliers en bewoners in gesprek over de planontwikkeling. Dit proces loopt en wordt niet meegenomen in deze actualisatie.

Doel
Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

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

Ad 1a – Het ontwerpbestemmingsplan
Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y. In het navolgende volgt een korte beschrijving van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Begrenzing plangebied
De globale begrenzing van het bestemmingsplan is als volgt: door de IJdoornlaan in het noordoosten, de T.H. Weeversweg in het zuidoosten en het Buikslotermeerplein in het zuidwesten. In het noordwesten loopt de plangrens door het midden van de watergang bij het Stadsdeelkantoor.

Geldend regime
Er gelden voor dit gebied een drietal bestemmingsplannen, namelijk:
- bestemmingsplan Vernieuwing Boven 't Y, vastgesteld in 2007;
- bestemmingsplan Buikslotermeer, vastgesteld in 1998;
- bestemmingsplan Stationsgebied CAN, vastgesteld in 2012.

Programma
Het voorliggende bestemmingsplan kent diverse bestemmingen Gemengd, Cultuur en Ontspanning, Wonen en Verkeer. Voor het bestaande winkelcentrum worden in het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingen beoogd. De ontwikkeling van het gebied is in 2008 in gang gezet door de realisatie van De Opgang met detailhandel, woningen en een parkeergarage (fase 1). In het gebied tussen het stadsdeelkantoor en de voormalige V&D (fase 2) wordt een ontwikkeling van detailhandel, voorzieningen en horeca, cultuur en ontspanning, een bioscoop en woningen beoogd. Deze plannen zijn nog niet gerealiseerd, afgezien van de in 2017 verleende omgevingsvergunning voor een bioscoop. Programmatisch en stedenbouwkundig worden de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De planregeling voor het Olof Palmeplein ten behoeve van woningbouw (fase 3) is in 2007 vernietigd door de Raad van State. Het plein wordt daarom in de actualisatie bestemd overeenkomstig het huidige gebruik als parkeerterrein.
Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de actualisatie het vigerende bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen wijzigt, vanwege o.a. verleende omgevingsvergunningen. Voor de onbenutte bouwmogelijkheden is opnieuw onderzocht of voldaan kan worden aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Aandachtspunten
- *Stedelijke kaders*

Het plan is in overeenstemming met gemeentelijke stedelijke kaders, als ook in overeenstemming met provinciaal en 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. Voor het project blijft uitgangspunt bij uitgifte in erfpacht dat er 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

- *Geluid*

Bij niet alle beoogde woningen en maatschappelijke bestemmingen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. 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 parkeernota 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?*
   Op basis van de nog niet vastgestelde Nota parkeernormen bedraagt de beoogde parkeervraag 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 het geldende parkeerbeleid (nog vast te stellen 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. Uit parkeeronderzoek blijkt dat de huidige en toekomstige parkeervraag op basis van deze normering voldoet, maar uitgaat van een hogere parkeerbehoefte voor met name wonen. Het projectteam is in overleg met de winkeliers over aanpassing van de parkeernorm en 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 betreft een actualisatie waarbij de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Om die reden is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. 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.

Ad 1b – Vrijgave voor ter inzagelegging

- *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 reacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op enkele aspecten aan te passen. 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.

- *Ter inzagelegging*

Na vrijgave wordt het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 september 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 januari 2018 door de Gemeenteraad vastgesteld moeten worden.

Ad 1c – Crisis- en herstelwet

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend plan valt hiermee onder de Crisis- en herstelwet.

Reden bespreking

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Bijlage 1: Verbeelding;
Bijlage 2: Advies bestuurscommissie Noord.

Ter inzage gelegd

Ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y bestaande uit:
1. toelichting;
2. bijlagen bij de toelichting;
3. regels.

Portefeuille 31
Agendapunt TKN 0

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter kennisneming voor de commissievergadering van 18 oktober 2017

RO

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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