

Nummer 2017/44

datum raadsvergadering : 28 september 2017
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan DNK Noordwest
portefeuillehouder : M. C. van der Weele
datum raadsvoorstel : 25 juli 2017

Het bestemmingsplan DNK Noordwest heeft betrekking op de vestiging van een distributiecentrum van Post NL. Het distributiecentrum is noodzakelijk om de aan- en afvoerroutes te verkorten. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Industriegebied Amstel 1977. Het realiseren van een distributiecentrum is daarmee in strijd. Om die reden wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingebracht door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Deze zienswijzen hebben betrekking op (het ontbreken van) maatvoering en de actualisering van enkele passages in de toelichting. Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel wordt naar aanleiding van deze zienswijzen de toelichting aangepast. Het kostenverhaal wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de NS en de gemeente. Tevens zijn tussen Post NL en de gemeente afspraken gemaakt over duurzaamheid en social return.

Wat is de voorgeschiedenis?

Post NL heeft verzocht medewerking te verlenen aan het vestigen van een distributiecentrum in een gebied ten zuiden van het Amstel Businesspark (voormalige slibvelden).

Wat is er aan de hand?

Het plangebied, waarvan NS Vastgoed en ProRail eigenaar zijn, is onderdeel van het projectgebied van DNK. Voor DNK is op 12 december 2013 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld door de gemeenteraad. De NvU geeft het streefbeeld voor DNK weer. Voordat tot ontwikkeling van het gehele gebied overgegaan kan worden, wordt een structuurvisie vastgesteld. Deze zal het toetsingskader vormen voor één of meer bestemmingsplannen voor het gebied. Vooruitlopend op het vaststellen van de structuurvisie wordt slechts medewerking verleend aan een initiatief indien dit past in de NvU en indien de raad hiertoe aanvullend beslist. Aangezien de bedrijfsfunctie is geprojecteerd in het streefbeeld van de NvU en omdat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is kan voldaan worden aan deze criteria.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977". Het realiseren van een distributiecentrum is daarmee in strijd. Om die reden wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben zienswijzen ingebracht. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn niet op de verbeelding aangegeven. Dit betekent dat er een gebouw met onbegrensd volume mogelijk is. Dit is in strijd met de Provinciale ruimtelijke Verordening.

2. De tekst in de toelichting over Plabeka is niet meer up to date. Verzocht wordt deze te actualiseren.
3. Gebleken is dat er voor 2030 in de deelregio Amstel-Meerlanden kwantitatief voldoende uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen beschikbaar is, maar dat op termijn en voor specifieke vestigingsmilieus (m.n. stedelijke interactiemilieus) behoefte kan zijn aan uitbreidingsmogelijkheden. Verzocht wordt de toelichting op dit punt te aan te vullen.

Hieromtrent wordt het volgende opgemerkt:

- Ad 1.: Naar aanleiding van deze zienswijze is een controle uitgevoerd naar de maatvoering op de verbeelding. Bij raadpleging van ruimtelijke plannen.nl is gebleken dat de maatvoering is opgenomen;
- Ad 2.: Deze opmerking is terecht. De tekst wordt aangepast.
- Ad 3.: Aan dit verzoek wordt voldaan. Daarbij willen wij wel opmerken dat het hier niet gaat om de uitbreiding van een bedrijventerrein. De betreffende gronden maken sinds jaar en dag onderdeel uit van het bedrijventerrein Amstel Businesspark Zuid (voorheen Industriegebied Amstel).

Na de ter inzage legging is door de gemeente Amsterdam een concretiseringslag uitgevoerd voor de doorgetrokken Joan Muyskenweg welke in de toekomst mogelijk gerealiseerd kan worden. Uit de concretiseringslag volgt dat een bredere ruimtereservering van toepassing is aan de noordzijde van plangebied DNK Noordwest. Als gevolg hiervan is de bedrijfskavel naar het zuiden verplaatst, ca. 15 meter dichterbij de spoorbaan. Hiervoor dient (extra) water gedempt te worden. Compensatie zal deels plaatsvinden buiten het plangebied. Hierover is overleg gevoerd met waternet. Ambtelijk wordt ingestemd met deze compensatie. NS Vastgoed heeft de watervergunning aangevraagd. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning door Post NL voor de bouw van het distributiecentrum dient deze verleend te zijn.

De doorgetrokken Joan Muyskenweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De relatie met het plan is dat het verwachte ruimtebeslag voor de weg beschikbaar blijft aan de noordzijde van de bedrijfskavel en dat het eerste gedeelte van de weg (aan de oostzijde naar de Holterbergweg) toekomstvast aangelegd kan worden. Dat wil zeggen dat met de vormgeving van de weg en de inrichting van de kruising op de Holterbergweg rekening is gehouden met een mogelijke toekomstige doortrekking.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan DNK Noordwest gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in het raadsvoorstel en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld. De wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn van ondergeschikte betekenis voor het bestemmingsplan. De functie van het plangebied en de omvang van de bebouwing blijft ongewijzigd. Ook de (milieu)gevolgen veranderen niet. Om die reden wordt dit plan niet opnieuw in ontwerp ter visie gelegd.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Post NL ambieert een landelijk distributienetwerk, waarbij de consument zo effectief mogelijk bediend wordt. Hierbij gelden uitgangspunten van bereikbaarheid, rijroutes en ligging als belangrijke randvoorwaarden om de totale hoeveelheid transportkilometers tot een minimum te beperken. Op dit moment wordt voor de distributie voor de delen van Amsterdam grotendeels gebruik gemaakt van depots

Sassenheim, Utrecht en Amersfoort. Gevolg hiervan zijn zeer lange aan- en afrijroutes met aanzienlijk milieubelasting en kosten. Vestiging op deze locatie zorgt voor een minimum aan rijkilometers van de distributieroutes.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken gedaan, onder meer naar naar geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie en ecologie. Uit een oogpunt van verkeer en milieu zijn er geen bezwaren tegen deze vestiging.

Het plangebied fungeert als voortplantingsgebied voor de rugstreeppad. Vanwege het dempen van sloten zal het voortplantingswater verdwijnen. Vanwege strijd met de Wet Natuurbescherming is voor deze werkzaamheden een ontheffing aangevraagd. Voorwaarden voor de ontheffing is het treffen van mitigerende maatregelen. Deze maatregelen zullen te zijner tijd als voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. De verschuiving van de bedrijfskavel in zuidelijke richting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betekent een mogelijke verdere aantasting van het voortplantingswater van de rugstreeppad. Daarom is in juni en juli 2017 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn echter geen rugstreeppadden aangetroffen. Wel worden maatregelen getroffen om vestiging uit de omgeving op het werkterrein te voorkomen en om opnieuw een aantrekkelijk gebied voor de rugstreeppad te creëren binnen het bestemmingsplan.

De verkeerscommissie heeft advies uitgebracht, waarbij een aantal aandachtspunten is aangegeven die meegenomen worden in het opstellen van het ontwerp voor de aansluiting op de Holterbergweg. Dat ontwerp wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure opgesteld. Omdat de verwachte mogelijke toekomstige doortrekking van de weg géén onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt in het bestemmingsplan uitsluitend rekening gehouden met de verkeerseffecten vanwege de ontwikkeling van de bedrijfskavel.

Post NL heeft een notitie "Duurzaamheidsaspecten Sorteercentrum Post NL Ouder-Amstel, juni 2016" opgesteld waarin de duurzaamheidsmaatregelen voor deze vestiging zijn beschreven.

Op 20 oktober 2016 heeft tussen PostNL en de gemeente overleg plaatsgevonden over de duurzaamheid en social return. Van dat overleg is een verslag gemaakt waarin afspraken zijn opgenomen. Afgesproken is dat Post NL een duurzaam gebouw realiseert en streeft naar een BREAAM NL-In Use certificaat voor de te realiseren vestiging. Daarnaast zal Post NL in gesprek gaan met de sociale werkbedrijven waar de gemeente Ouder-Amstel samenwerkingsverbanden mee heeft, op het moment dat er meer zekerheid is over de realisatie van de vestiging.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in bepaalde gevallen een exploitatieplan vast te stellen. In het besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld als de te verhalen exploitatiebijdragen op een andere wijze zijn verzekerd, bijvoorbeeld via de privaatrechtelijke weg. In dit geval is tussen de gemeente en de NS een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De indieners van de zienswijzen en de overige instanties die in het kader van het vooroverleg zijn geïnformeerd over dit plan krijgen persoonlijk bericht omtrent het raadsbesluit over de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij de raad hebben ingebracht dan wel bezwaar hebben tegen een wijziging bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

L.J. Heijlman

M.C. van der Weele

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juli 2017, nummer 2017/44,

BESLUIT :

het ontwerp bestemmingplan "DNK Noordwest" vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.DNKNoordwest-VA01 met de bijbehorende bestanden, met in achtneming van de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak waarop het bedrijfsgebouw is geprojecteerd ongeveer 15 meter naar het zuiden verplaatst;
- De toelichting wordt op diverse punten geactualiseerd en aangevuld.

geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ouder-Amstel, 28 september 2017

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

A.A. Swets

M.T.J. Blankers-Kasbergen