

Jaar	2013
Afdeling	3A
Nummer	134/555
Publicatiedatum	12 juli 2013
Agendapunt	41
Datum besluit B&W	28 mei 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Sloterdijk III

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 28 mei 2013

(Gemeenteblad afd. 1, nr. 555);

Mede gezien het amendement van de raadsleden de heer Piek en de heer Jager (Gemeenteblad afd. 1, nr. 580),

Besluit:

1. het bestemmingsplan Sloterdijk III vast te stellen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen vloeien voort uit de zienswijzen zoals in het hiernavolgende verwoord en zijn voor het overige ambtshalve wijzigingen zoals in het hiernavolgende verwoord;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat (dienst Noord-Holland), Watermet, Oiltanking en Fortress ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Sloterdijk III;
3. vast te stellen het bestemmingsplan Sloterdijk III, met IMRO-nr. NL.IMRO.0363.B0804BPGST-VG02, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met dien verstande dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen - op de gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III - de verbeelding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd:
 - de hoofdtransportleidingen voor water en rioolwater zijn van specifieke dubbelbestemmingen "Leiding - Water" en "Leiding - Riool" voorzien;
 - aan de bestemming "Detailhandel" is deels de aanduiding "horeca" in de categorieën "horeca I" (= fastfood e.d.) en "horeca IV" (= restaurant e.d.) toegevoegd (ter plekke van het Woon- en bouwcentrum);
 - b. naar aanleiding van de zienswijzen – op de gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III - de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd:

- er zijn artikelen toegevoegd ten behoeve van de dubbelbestemmingen voor hoofdtransportleidingen voor water en rioolwater (de artikelen 14 en 15);
 - artikel 6 ("Detailhandel") is aangevuld in verband met de toevoeging van de aanduiding "horeca" (ter plekke van het Woon- en bouwcentrum);
 - artikel 23 ("Algemene wijzigingsregels") is uitgebreid met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders de "veiligheidszone - bevi" aan te passen indien wijzigingen in de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf (i.c. Oiltanking) dit noodzakelijk maken;
- c. de verbeelding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd:
- op een aantal locaties is de minimale floorpace-index (FSI) verlaagd van 0,9 naar 0,7 ten einde geen onnodige belemmeringen op te leggen aan de vestigingsmogelijkheden direct aan weerszijden van de Westrandweg;
 - in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is de minimale floorpace-index (FSI) vervallen ten einde daar medewerking te kunnen verlenen aan een vestiging van de Materaaldienst van de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer;
- d. de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve zijn gewijzigd:
- de omschrijving van het begrip "brutvloerooppervlakte" (artikel 1.22) is met het oog op het voorkomen van te grote belemmeringen ten gevolge van de bepaalde minimale floorpace-index (FSI) verruimd in die zin dat daaronder ook de van de hoofdmassa deel uitmakende boven- en ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen etc. worden begrepen;
 - artikel 3 ("Bedrijf - 1") en artikel 9 ("Verkeer - 1") zijn in die zin aangepast dat binnen de "veiligheidszone - lpg" uitsluitend kwetsbare objecten niet zijn toegestaan ten einde onnodige belemmeringen binnen de bedoelde zone te voorkomen;
 - artikel 4 ("Bedrijf - 2") is uitgebreid met de mogelijkheid voor de realisering van een grootschalige reclamemast (max. hoogte 30 meter);
 - de maximale hoogte van overige reclamemasten is in artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") verhoogd van 15 meter naar 20 meter;
 - artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") zijn in die zin uitgebreid dat ook een tuincentrum is toegestaan;
 - artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") zijn in die zin aangepast dat bij bouwmarkten ook de ondergeschikte verkoop van tuinartikelen en dierbenodigdheden is toegestaan;
 - voor een aantal bestemmingen is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd naar 15 meter, ten einde voldoende hoogte te hebben voor de realisering van infrastructurale voorzieningen;
 - artikel 22 ("Algemene afwijkingsregels") is uitgebreid met de bepaling dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de minimale floorpace-index, mits het gebouw in stedenbouwkundig opzicht inpasbaar is;
 - in de bestemmingsomschrijvingen bij de bestemmingen "Groen" (artikel 8, lid 1) en "Verkeer - 1" (artikel 9, lid 1) is "ambulante handel" mogelijk gemaakt en in artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen; het

Jaar 2013
Afdeling 3A
Nummer 134/555
Datum 12 juli 2013

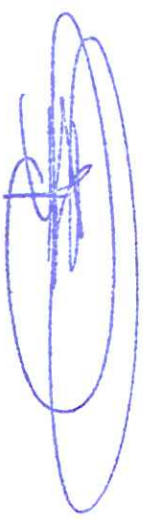
Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Raadsbesluit

bestemmingsplan biedt aldus de ruimte waarbinnen de vergunning
verlenende instantie in het specifieke geval kan bepalen waar ambulante
handel plaats mag vinden;

4. drie grootschalige reclamemasten van maximaal 30 meter hoog toe te staan die -
in afwijking van de Structuurvisie Amsterdam - op een onderlinge afstand van
minder dan 3 kilometer van elkaar staan;
5. te bepalen dat er geen noodzaak is om een tijdvak of fasering van de uitvoering
van de werken te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels
ten aanzien van de wijze van bouwrijpmaken vast te stellen;
6. geen grondexploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de
grondexploitatie deels via erfpacht is verzekerd en het plangebied reeds
grotendeels is ingericht.

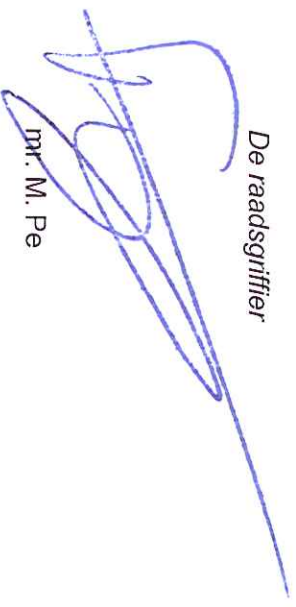
*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 3 juli 2013.*

De plv. voorzitter



mr. S.H.M. Ornstein

De raadsgriffier

I.A.


mr. M. Pe


Voordracht voor de raadsvergadering van

3 en 4 juli 2013

Jaar	2013
Afdeling	1
Nummer	555
Publicatiedatum	26 juni 2013
Agendapunt	41
Datum besluit B&W	28 mei 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Sloterdijk III

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Amsterdam

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. het bestemmingsplan Sloterdijk III vast te stellen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen vloeien voort uit de zienswijzen zoals onderstaand verwoord en zijn voor het overige ambtshalve wijzigingen zoals onderstaand verwoord;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat (dienst Noord-Holland), Waternet, Oiltanking en Fortress ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Sloterdijk III;
3. vast te stellen het bestemmingsplan Sloterdijk III, met IMRO-nr. NL.IMRO.0363.B0804BPGST-VG02, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met dien verstande dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen - op de gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III - de verbeelding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd:
 - de hoofdtransportleidingen voor water en rioolwater zijn van specifieke dubbelbestemmingen "Leiding - Water" en "Leiding - Riool" voorzien;
 - aan de bestemming "Detailhandel" is deels de aanduiding "horeca" in de categorieën "horeca I" (= fastfood e.d.) en "horeca IV" (= restaurant e.d.) toegevoegd (ter plekke van het Woon- en bouwcentrum);

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 en 4 juli 2013

- b. naar aanleiding van de zienswijzen – op de gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III - de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd:
- er zijn artikelen toegevoegd ten behoeve van de dubbelbestemmingen voor hoofdtransportleidingen voor water en rioolwater (de artikelen 14 en 15);
 - artikel 6 ("Detailhandel") is aangevuld in verband met de toevoeging van de aanduiding "horeca" (ter plekke van het Woon- en bouwcentrum);
 - artikel 23 ("Algemene wijzigingsregels") is uitgebreid met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders de "veiligheidszone - bevi" aan te passen indien wijzigingen in de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf (i.c. Oiltanking) dit noodzakelijk maken;
- c. de verbodding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd:
- op een aantal locaties is de minimale floorpace-index (FSI) verlaagd van 0,9 naar 0,7 ten einde geen onnodige belemmeringen op te leggen aan de vestigingsmogelijkheden direct aan weerszijden van de Westrandweg;
 - in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is de minimale floorpace-index (FSI) vervallen ten einde daar medewerking te kunnen verlenen aan een vestiging van de Materiaaldienst van de Dienst Infrastructuur en Vervoer;
- d. de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve zijn gewijzigd:
- de omschrijving van het begrip "brutovloeroppervlakte" (artikel 1.22) is met het oog op het voorkomen van te grote belemmeringen ten gevolge van de bepaalde minimale floorpace-index (FSI) verruimd in die zin dat daaronder ook de van de hoofdmassa deel uitmakende boven- en ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen etc. worden begrepen;
 - artikel 3 ("Bedrijf - 1") en artikel 9 ("Verkeer - 1") zijn in die zin aangepast dat binnen de "veiligheidszone - lpg" uitsluitend kwetsbare objecten niet zijn toegestaan teneinde onnodige belemmeringen binnen de bedoelde zone te voorkomen;
 - artikel 4 ("Bedrijf - 2") is uitgebreid met de mogelijkheid voor de realisering van een grootschalige reclamemast (max. hoogte 30 meter);
 - de maximale hoogte van overige reclamemasten is in artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") verhoogd van 15 meter naar 20 meter;
 - artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") zijn in die zin uitgebreid dat ook een tuincentrum is toegestaan;
 - artikel 6 ("Detailhandel") en artikel 7 ("Gemengd") zijn in die zin aangepast dat bij bouwmarkten ook de ondergeschikte verkoop van tuinartikelen en dierbenodigdheden is toegestaan;
 - voor een aantal bestemmingen is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd naar 15 meter, teneinde voldoende hoogte te hebben voor de realisering van infrastructurale voorzieningen;
 - artikel 22 ("Algemene afwijkingsregels") is uitgebreid met de bepaling dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de minimale floorpace-index, mits het gebouw in stedenbouwkundig opzicht inpasbaar is;

- in de bestemmingsomschrijvingen bij de bestemmingen "Groen" (artikel 8, lid 1) en "Verkeer - 1" (artikel 9, lid 1) is "ambulante handel" mogelijk gemaakt en in artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen; het bestemmingsplan biedt aldus de ruimte waarbinnen de vergunningverlenende instantie in het specifieke geval kan bepalen waar ambulante handel plaats mag vinden;
4. drie grootschalige reclamemasten van maximaal 30 meter hoog toe te staan die - in afwijking van de Structuurvisie Amsterdam - op een onderlinge afstand van minder dan 3 kilometer van elkaar staan;
 5. te bepalen dat er geen noodzaak is om een tijdvak of fasering van de uitvoering van de werken te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels ten aanzien van de wijze van bouwrijpmaken vast te stellen;
 6. geen grondexploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie deels via erfpacht is verzekerd en het plangebied reeds grotendeels is ingericht.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Bestuurlijke achtergrond

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan Sloterdijk III dat hoofdzakelijk een deel van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (1938) en een deel van het bestemmingsplan "Haven- en Recreatiegebied West" (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1978) vervangt.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan Sloterdijk III maakt deel uit van een totaal van vijf bestemmingsplannen die betrekking hebben op het gebied Westpoort: de bestemmingsplannen Sloterdijk, Sloterdijk I, Sloterdijk II, Sloterdijk III en Sloterdijk IV. Er geldt (ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening) voor alle vijf plangebieden dat voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld.

Er is voor gekozen om alle bestemmingsplannen gelijktijdig ter vaststelling aan u voor te leggen omdat de vijf plangebieden allemaal binnen hetzelfde gebied Westpoort vallen en het hele gebied van Westpoort (exclusief het havengebied) omvatten. De producten zijn in samenhang met elkaar ontwikkeld. Bij twee van de vijf deelgebieden worden de bestemmingsplannen ondersteund door een gebiedsstrategie; dat geldt onder meer voor het voorliggende bestemmingsplan Sloterdijk III. Door de gelijktijdige agendering van de vijf bestemmingsplannen wordt de overzichtelijkheid bij de behandeling vergroot.

Westpoort

Westpoort is gelegen in het westen van Amsterdam. Het gebied is ruim 35 km² groot en omvat zowel de Amsterdamse Haven als de zuidelijk daarvan gelegen bedrijventerreinen (Sloterdijk (voorheen Teleport), Sloterdijk I, II, III en IV). Westpoort is één van de grootste bedrijventerreinen in Nederland. Het gebied levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de economie van Amsterdam. In Westpoort zijn ruim 2.100 commerciële en industriële bedrijven gevestigd en er werken dagelijks ongeveer 47.000 mensen (bron: "Economische waarde Westpoort", O+S, d.d. mei 2011). Dat is 10% van de totale werkgelegenheid in Amsterdam. De kracht van Westpoort ligt in haar uitstekende (internationale) bereikbaarheid (haven, Schiphol, spoor, A10 en de Westrandweg), de diversiteit aan bedrijven en de ruimte die het biedt aan functies waarvoor elders in de stad geen plek (meer) is.

Westpoort is geen stadsdeel en valt ook niet onder een stadsdeel. Sinds de verkiezingen van 2010 heeft het gebied Westpoort één verantwoordelijk wethouder (Freek Ossel). Westpoort valt onder de verantwoordelijkheid van twee gemeentelijke diensten, de Haven (de 'natte' delen) en het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) (de 'droge' delen, de Sloterdijken). De projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken houdt zich bezig met het OGA-deel van Westpoort, de Sloterdijken. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt voor heel Westpoort door de Haven gedaan.

Westpoort / Sloterdijken

De projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken houdt zich bezig met de volgende vijf deelgebieden: Sloterdijk (voornamly Teleport), Sloterdijk I, Sloterdijk II, Sloterdijk III en Sloterdijk IV (de Heining). De deelgebieden zijn divers in opzet: kantoren, kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid en milieuhinderlijke bedrijven. De deelgebieden verschillen van elkaar in functie en problematiek.

De projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken werkt nauw samen met de Haven, maar ook met de beide ondernemersverenigingen en de Kamer van Koophandel. Met deze partners is in 2011 een gezamenlijk Actieprogramma opgesteld: "Westpoort op de kaart". In dit Actieprogramma hebben de gemeente Amsterdam, de Kamer van Koophandel en de ondernemersverenigingen OV Westpoort en ORAM gemeenschappelijke doelen en een gemeenschappelijke inzet voor Westpoort geformuleerd, waarbij ernaar wordt gestreefd om een kwaliteitsslag te maken met Westpoort. Het doel is om het vestigingsklimaat te verbeteren en Westpoort in de top-10 van beste bedrijventerreinen te brengen. Het actieprogramma is eind 2011 vastgesteld door het College van B&W.

Algemene besluitvorming bestemmingsplannen Sloterdijken

- Het College van B&W heeft haar ambitie voor een sterke Amsterdamse economie geformuleerd in 'Kiezen voor de stad Programmakkoord 2010 – 2014': "Amsterdam is groot geworden door haar handelsgeest. Ondernemers hebben door de eeuwen heen een grote bijdrage geleverd aan de stad. Ook in de komende jaren zullen ondernemers die bijdrage leveren. Dat betekent dat Amsterdam ondernemers actief en optimaal faciliteert en het hen zo gemakkelijk mogelijk maakt". Dit betekent onder meer dat voor het bedrijventerrein Sloterdijk III de regels, waar mogelijk, worden verminderd en versoepeld.

-
- De raad heeft in 2011 de Structuurvisie voor Amsterdam vastgesteld. In deze Structuurvisie is de verwachte en geambieerde ontwikkeling van Amsterdam gedurende de komende decennia gecombineerd en beschreven. De stadsbreed gedragen Structuurvisie vormt het kader waarbinnen op gebiedsniveau ontwikkelingen tot stand kunnen komen en keuzen worden gemaakt. De structuurvisie benadrukt het belang van het behoud van een aantal grootschalige bedrijventerreinen buiten de ring A10, waaronder het bestemmingsplangebied Sloterdijk III.
 - De raad heeft bij de projectenschouw van 2011 gevraagd naar een actueel ruimtelijk kader voor Sloterdijk III, waarbij de kansen van de Westrandweg worden benut, ook in termen van verdienvermogen voor de stad. Dit heeft geresulteerd in de Gebiedsstrategie voor Sloterdijk III ("Welkom Westrandweg"). Deze gebiedsstrategie is op 27 februari 2013 besproken in de raadscommissie BWK.

Onderbouwing besluit

Begrenzing plangebied Sloterdijk III

Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door het Zijkanaal F, aan de noordrand door de havenspoorlijn (ten zuiden van de Aziëhavenweg), aan de oostkant door de Seineweg, de Basisweg en de spoorlijn Amsterdam-Zaanstad en aan de zuidkant door de Brettenzone (tevens de grens met het grondgebied van het stadsdeel Nieuw-West). Het tracé van de Westrandweg loopt door het plangebied Sloterdijk III; het tracé maakt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit deel van de Westrandweg is geregeld in het bestemmingsplan Westrandweg-2e Coentunnel (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 maart 2011).

Hoofdpunten bestemmingsplan Sloterdijk III

Het gebied Sloterdijk III is in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangeduid als een grootschalig bedrijventerrein. Deze bedrijventerreinen zijn met name bedoeld voor grootschalige bedrijven, met daarnaast stadsverzorgende bedrijven. Daarbij is maximaal 30% (tot maximaal 2.000 m²) kantoorvloer per bedrijfsvestiging toegestaan. Er mogen bedrijven met een milieuruimte tot en met milieucategorie 5/6 worden gevestigd. Wonen is niet toegestaan. Zelfstandige kantoorontwikkeling is evenmin toegestaan. Kleinschalige ondersteunende en niet zelfstandig trekkende voorzieningen passen wel. Er wordt in de structuurvisie vermeld dat ook op het bedrijventerrein Sloterdijk III het uitgeven van grond ten behoeve van de versterking van de Amsterdamse economie van groot belang is. De realisatie van de Westrandweg en Tweede Coentunnel zal een impuls geven aan de verdere ontwikkeling van Sloterdijk III.

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden:

- Sloterdijk III Noord is vanaf de jaren '80 ontwikkeld met grootschalige distributiebedrijven en industriële bedrijven. Dit deel van het plangebied kent nog enkele grote uit te geven braakliggende terreinen van tientallen hectaren.
- Sloterdijk III Oost is voor circa 50% bebouwd. Er bevindt zich hier een gemengd gebied (met onder andere autogerelateerde detailhandel) en het "Woon- en bouwcentrum Westpoort".

- Sloterdijk III Zuid is reeds vanaf de jaren '70 in ontwikkeling. Sommige bedrijven krijgen weer nieuwe gebruikers en de kavels worden herontwikkeld. Het uiterst zuidwestelijke deel omvat nog een aantal niet uitgegeven kavels.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2006 het Stedenbouwkundig Plan voor Sloterdijk III vastgesteld dat een verdere uitwerking vormt van de uit 2004 daterende Visie Sloterdijken. Het doel van het Stedenbouwkundig Plan was het bieden van stedenbouwkundige eisen en inrichtingseisen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Dit plan vormt mede de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het Stedenbouwkundig Plan is intensiever grondgebruik. Om dit intensiever grondgebruik te bewerkstelligen werd in het Stedenbouwkundig Plan het gebruik van een minimale floorspace-index geïntroduceerd (brutovloeroppervlakte van een gebouw gedeeld door de oppervlakte van het bouwperceel).

Naar aanleiding van de projectenschouw in 2010 is nogmaals kritisch gekeken naar de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan 2006 en is een actueel ruimtelijk kader voor Sloterdijk III vormgegeven, waarbij de kansen ten gevolge van de Westrandweg worden benut, ook in termen van verdienvermogen voor de stad. Dit heeft geresulteerd in de gebiedsstrategie voor het plangebied Sloterdijk III. Hierin worden onder meer het ruimtelijk, stedenbouwkundig kader en het financieel kader (uitgiftebeleid, prijsstelling e.d.) verwoord. Het uitgangspunt daarbij is het plangebied Sloterdijk III optimaal te laten profiteren van de aanwezigheid van de Westrandweg, Sloterdijk III nog beter te laten functioneren en de economische waarde van het plangebied te vergroten, zowel voor de bedrijven als voor de stad.

Deze herbeschouwing heeft onder andere geleid tot het inzicht dat het vaststellen van een hogere minimale floorspace-index (FSI) een sturend instrument kan zijn in de gebiedsontwikkeling. Dit vindt in het bestemmingsplan zijn weerslag door langs de Westrandweg een hogere FSI-normering toe te passen dan in de overige gedeelten van het plangebied. Overigens voorziet het bestemmingsplan in een flexibele toepassing van deze minimale floorspace-index. De maximale bouwhoogte bedraagt voor het gehele plangebied 30 meter.

Verder wordt in het bestemmingsplan een flexibele regeling ten aanzien van gebiedsondersteunende horeca opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van twee "snelweghotels". Ten aanzien van de eventuele komst van hotels in dit segment heeft afstemming met de hotelloods plaatsgevonden.

In het nieuwe bestemmingsplan zal qua systematiek sprake zijn van een globaal eindplan (ruim omschreven bestemmingen en daarbij behorende doeleindenomschrijvingen die de grondgebruiker veel vrijheid en benuttingsmogelijkheden laten) waarin het merendeel van de percelen de bestemming "Bedrijf" heeft.

In de zuidoosthoek van het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak met de bestemming "Detailhandelaar" opgenomen ten behoeve van het Woon & Bouwcentrum Westpoort en daarnaast ook een bestemmingsvlak met de bestemming "Gemengd" voor het gedeelte waarin sprake is van een menging van klassieke bedrijvigheid en perifere detailhandelsvestigingen. Binnen deze bestemmingen is nog ruimte om meer

perifere detailhandel te realiseren dan nu in het gebied aanwezig is. Conform het recent vastgestelde detailhandelsbeleid wordt brancheverruiming naar grootschalige detailhandel in het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan.

Binnen de kaders van de globale eindbestemmingen kan een grote diversiteit aan bebouwing ontstaan.

Naast de klassieke bedrijvigheid zijn door de jaren heen in het gebied ook enkele andere functies gerealiseerd, bijvoorbeeld gebiedsondersteunende horeca, Bleekmolens Race Planet Amsterdam, tankstations en negen windturbinen (aan de west- en oostzijde van het plangebied). Deze bestaande "afwijkende" functies zijn positief bestemd.

De bestaande negen windturbinen zijn - met het oog op de actualisatieplicht op grond waarvan het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 dient te worden vastgesteld - in hun huidige omvang bestemd. In een later stadium zou overeenkomstig de Windvisie Westpoort vergroting van het vermogen aan windenergie gestalte kunnen krijgen.

Hoofdbestemmingen in detail

De bestemming "Bedrijf - 1" is gelegd op het noordelijke deel van het plangebied. Dit deel is bestemd voor grootschalige milieuhinderlijke bedrijven in de distributiesector en de industriële sector. De bedrijven in dit deel van het plangebied mogen veel milieuhinder veroorzaken (tot en met milieucategorie 5). De minimale floor-space-index (FSI = brutovloeroppervlakte gedeeld door oppervlakte bouwperceel) bedraagt 0,5; de FSI bedraagt langs de Westrandweg minimaal 0,6 teneinde daar een intensivering van de bebouwing te bereiken. De maximale bouwhoogte bedraagt 30 meter. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken.

De bestemming "Bedrijf - 2" betreft het oostelijke deel van het plangebied. Dit deel van het plangebied is bestemd voor kleinschaligere bedrijven met beperktere milieuhinder (tot en met milieucategorie 4). De minimale FSI varieert voor het grootste deel van 0,5 tot 0,9; daarmee wordt intensievere bebouwing langs de Westrandweg en de spoorlijn Amsterdam-Zaanstad beoogd. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken.

De bestemming "Bedrijf - 3" is gelegd op het zuidwestelijke deel van het plangebied dat is gereserveerd voor zeer diverse kleinschalige bedrijven, passend binnen de milieucategorieën 2 tot en met 4. De minimale FSI bedraagt voor dit deel van het plangebied hoofdzakelijk 0,7. Langs de Westrandweg bedraagt de FSI minimaal 0,9 waarmee intensievere bebouwing langs de Westrandweg wordt beoogd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken.

De bestemming "Detailhandel" betreft het "Woon- en bouwcentrum Westpoort" in het zuidoostelijke deel van het plangebied (ten noorden van Sierenborch). Het betreft perifere detailhandel, verkoop van vooral volumieuze artikelen. Deze worden in het gemeentelijke detailhandelsbeleid beperkt tot bouwmarkten, grootschalige

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 555
Datum 26 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voorzacht voor de raadsvergadering van 3 en 4 juli 2013

meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven. Detailhandel is binnen de bestemmingen "Bedrijf - 1, - 2 en - 3" niet toegestaan. Dit deel van het plangebied is om deze reden afzonderlijk bestemd. Er gelden minimale FSI's van 0,7 (ten zuiden van Diepen) en 0,9 (tussen Diepen en de Westrandweg). Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming "Gemengd" voorziet in bedrijven (overeenkomstig de eerdergenoemde bedrijfsbestemmingen) en in perifere detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen). Er gelden minimale FSI's van 0,7 (ten zuiden van Berchvliet) en 0,9 (tussen Berchvliet en de Westrandweg). Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken.

Er is op de verbeelding over een aantal bestemmingen een gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied" gelegd; deze betreft gronden in het oostelijke deel van het plangebied aan weerszijden van de Westrandweg. Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met deze gebiedsaanduiding via planwijziging medewerking verlenen aan de vestiging van maximaal twee hotels. Hiermee wordt beoogd uitsluitend hotels c.q. hotelformules mogelijk te maken die primair zijn gericht op "passanten" op de Westrandweg. De voorwaarden waaronder medewerking door het gemeentebestuur zal worden verleend, zijn op dit segment afgestemd.

De windturbines in het plangebied zijn conform de huidige locaties en afmetingen bestemd. Voorts voorziet het bestemmingsplan in de aanwezigheid van een (bestaande) kartbaan en in de aanwezigheid van een aantal (bestaande) bedrijfswoningen.

Grootschalige reclamemasten

Er worden in het bestemmingsplan Sloterdijk III twee nieuwe grootschalige reclamemasten (langs de Westrandweg) mogelijk gemaakt. Er staat in het westelijke deel van het gebied reeds één grootschalige reclamemast. De onderlinge afstand tussen de masten is kleiner dan 3 kilometer. Het gemeentelijk beleid gaat uit van een minimale onderlinge afstand van 3 km voor grootschalige reclamemasten. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat er tegelijkertijd meer dan één mast zichtbaar is voor de automobilist. De onderlinge afstand kan dus kleiner zijn als er geen verstoring is van het stedelijk landschap en de veiligheid van de automobilist niet wordt verminderd door teveel afleiding.

De wens om twee nieuwe masten in Sloterdijk III te faciliteren komt onder meer voort uit de Gebiedsstrategie Sloterdijk III: De masten geven oriëntatie in het industriële landschap en vallen op door een bijzondere vormgeving. De tweede mast is gepland aan de Australiëhavenweg, direct ten noorden van de Westrandweg. Deze mast is centraal gelegen binnen Sloterdijk III. Door de hoogte en bijzondere architectuur zal de mast een bijzonder effect hebben op het industriële landschap. Voor de derde locatie is een zoeklocatie opgegeven in de driehoek tussen de Seineweg, Westrandweg en spooratuid.

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 555
Datum 26 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 en 4 juli 2013

Op dit moment staan in Westpoort al twee masten langs de A10-west op ongeveer 0,8 km afstand van elkaar. Een afwijking van de minimale onderlinge afstand komt overigens vaker voor in Amsterdam: de masten langs het knooppunt A10/A1 en in de Watergraafsmeer hebben een onderlinge afstand van 1,6 km.

Als er twee masten worden toegevoegd bij de Australiëhavenweg en de Seineweg is de onderlinge afstand met de nieuwe masten ongeveer 1,6 km per mast. Toch zullen grootschalige masten niet worden ervaren als een overdaad door het grootschalige karakter van gebouwen en objecten in de omgeving waaronder de energiecentrale, terminalkranen, oliedrums en windturbines, door bochten en hoogteverschillen in de infrastructuur zijn de masten nauwelijks tegelijk zichtbaar en door de grote afstand tot de 'woonstad'.

Overige reclamemasten

De detailhandel is gebaat bij het aantrekken van bezoekers en heeft zich hier mede gevestigd door de bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf de Westrandweg. De Westrandweg ligt op een dijklichaam van ongeveer 6 meter hoog en vanaf de afslag gaat die omhoog naar ongeveer 18 meter boven maaiveld ter hoogte van het spoor. Door de hoge ligging van de weg valt het zicht op masten van 15 meter daardoor weg en zijn de masten van 20 meter goed te zien. Er staat al één mast op eigen terrein die hoger is dan 15 meter, de Pistop van ruim 20 meter. De masten van 20 meter zullen niet als hoog worden ervaren door de hoge ligging van de weg, en door de maximaal 30 meter hoge gebouwen die zijn toegestaan in dit gebied.

De grens van kleinschalige en grootschalige masten ligt volgens de Structuurvisie Amsterdam (2011) op ongeveer 15 meter. Een 20 meter hoge kleinschalige mast is iets hoger maar onderscheidt zich wel degelijk van een grootschalige. Grootschalige masten staan langs snelwegen en kleinschalige op eigen terrein, de oppervlaktes van de borden zijn aanzienlijk kleiner, ongeveer 1/3 van die van een grote mast, maximaal 35 m² oppervlak per mast, ze hebben een vaste reclame-uiting en geen wisselende reclame-uiting zoals de grootschalige masten. De hoogtebepaling van 20 meter is opgenomen in het bestemmingsplan (uitsluitend binnen de bestemmingen "Detailhandel" en "Gemengd"). De regels voor het maximale oppervlakte van 35m² en de regel dat de masten alleen reclame maken voor eigen gebruik, zullen privaatrechtelijk (erfpachtcontract) worden geregeld. De Welstandsnota is niet van toepassing doordat dit gebied welstandsvrij is.

Reactieve aanwijzing

Op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan dat gewijzigd ten opzichte van het ontwerp wordt vastgesteld, pas zes weken na de vaststelling ervan bekendgemaakt. In deze periode kunnen Gedeputeerde Staten en de Inspectie voor Leefomgeving & Transport (ILT) hun bezwaar tegen de gewijzigde vaststelling kenbaar maken. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen onmiddellijke bekendmaking indien geen provinciale belangen geraakt worden. De Inspecteur ILT beoordeelt op verzoek versneld of met de gewijzigde vaststelling al dan niet nationale belangen worden geraakt. Een verzoek hier toe dient expliciet in het vaststellingsbesluit te worden vermeld.

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 555
Datum 26 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 en 4 juli 2013

Digitalisering

Het plan is in digitale vorm opgesteld. De verbeelding en de planregels zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

	Financiële paragraaf					Volgnummer
Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingsstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:	%			
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Maarvan nog niet gedekt						

Toelichting

De Wet ruimtelijke ordening geeft een regeling voor het verhalen van kosten op particulieren die door de overheid worden gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van gebieden (kosten van grondexploitatie). Er is beoogd dat een ieder die baat heeft bij de ontwikkeling van een gebied, meebetaalt aan de ontwikkeling van dat gebied.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam.

De gemeenteraad kan ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Er wordt in dit geval afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gronden in het plangebied eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en in erfpacht zijn danwel zullen worden uitgegeven.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van het kostenverhaal past binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voor kostenverhaal voorop stelt. Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Dit systeem biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de exploitatie van gronden, te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden.

Jaar 2013
 Afdeling 1
 Nummer 555
 Datum 26 juni 2013

Gemeente Amsterdam
 Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 en 4 juli 2013

Er kan worden geconcludeerd dat een exploitatieplan c.q. een anterieure overeenkomst niet vereist is.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Bestemmingsplan Sloterdijk III, planregels en toelichting
2. Bestemmingsplan Sloterdijk III, verbeelding
3. Nota van beantwoording zienswijzen
4. Zienswijzen
5. 20130624 brief beantwoording raadvragen mbt bestemmingsplannen de Sloterdijken
6. CWA advies inzake HTK Westpoort 190613
7. Inventarisatie Sloterdijk III
8. Stedenbouwkundig plan Sloterdijk III
9. Ruimtelijke onderbouwing (grootschalige) reclamemasten
10. Verkeersonderzoek Westelijk Havengebied
11. Verkeersonderzoek Sloterdijk III
12. Aanvullend verkeersonderzoek Westpoort
13. Notitie Anders Betalen voor Mobiliteit
14. Actualisatie Luchtkwaliteitsonderzoek Westpoort. Ingenieursbureau Amsterdam
15. Actualisatie luchtkwaliteitsonderzoek Peutz
16. Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort
17. Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam
18. Inventarisatie risico's externe veiligheid Sloterdijk III
19. Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland
20. Natuurwaardenonderzoek Sloterdijk III
21. Archeologisch onderzoek plangebied Sloterdijk III en IV

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Ellen Nieuweboer, tel 020 - 552 9710,
ENieuweboer@pmb.amsterdam.nl
 Dienst Ruimtelijke Ordening, Wouter Sietinga, tel 020 - 255 1650,
w.sietinga@dro.amsterdam.nl
 Dienst Ruimtelijke Ordening, Axel van Luijk, tel 020 - 255 1644,
a.luijk@dro.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer *
Publicatiedatum *
Ingekomen onder *
Ingekomen op *
Te behandelen op

Onderwerp

Amendement van de raadsleden de heer Piek (VVD) en de heer Jager (PvdA) inzake Sloterdijk III

Aan de Gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad, gehoord de discussie in de raad,
Kennis genomen hebbende van:

- De zienswijzen van Fortress Projectontwikkeling B.V (Fortress) en HTK Westpoort van 16 januari 2013;
- De inspraakreactie van de heer Royer van Fortress van woensdag 19 juni 2013;
- Het advies van de commissie winkelplanning van 19 juni 2013;
- De brief van wethouder Ossel van 25 juni 2013.

Constaterende dat:

- Fortress een verbreding verzoekt van de functie van perifere detailhandel naar grootschalige detailhandel;
- De commissie winkelplanning van Amsterdam aangeeft dat de gevraagde verbreding naar grootschalige detailhandel geclausuleerd een kans verdient mits duidelijk ingekaderd en juridisch geborgd;
- De commissie winkelplanning aangeeft dat zij slechts ruimte ziet voor de formule Try before you buy binnen het segment sport en spel;
- De commissie winkelplanning aangeeft dat maximaal 10.000 m² winkelvloeroppervlakte grootschalige detailhandel passend kan worden geacht;
- 10.000 m² winkelvloeroppervlak overeenkomt met 12.000 m² bruto vloeroppervlakte in de zin van de bestemmingsregelingen zoals opgenomen in Sloterdijk III;
- De regionale commissie winkelplanning van de Stadsregio Amsterdam naar verwachting Amsterdam de mogelijkheid geeft om mee te werken aan de verbreding naar grootschalige detailhandel;
- Nog geen advisering door de provinciale commissie winkelplanning (Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid) heeft plaatsgevonden;
- De provinciale ruimtelijke verordening bepaalt dat bij de planologische toestemming voor grootschalige detailhandel aandacht wordt besteed aan het advies van de provinciale commissie winkelplanning;
- Verscheidene andere concrete initiatieven in het gebied in afwachting zijn van een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan Sloterdijk III en een uitgestelde behandeling van het plan Sloterdijk III in afwachting van het provinciale advies tekort doet aan de belangen van die partijen.

Overwegende dat:

- De gevraagde verbreding van functie passend is in Sloterdijk III;
- De provincie op correcte wijze, conform de provinciale ruimtelijke verordening, betrokken dient te worden bij de uiteindelijke toestemming;
- Met een wijzigingsbevoegdheid die grootschalige detailhandel toestaat binnen randvoorwaarden zoals aangegeven door de commissie winkelplanning van Amsterdam en die conform de provinciale verordening vereist dat aandacht wordt geschonken aan het provinciaal advies, tegemoet kan worden gekomen aan het verzoek van Fortress zonder de vaststelling van het bestemmingsplan Sloterdijk III te vertragen.

Besluit:

Aan artikel 23 Algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan een nieuw lid j toe te voegen luidende:

- j. Binnen het gebied met de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" de realisering van één grootschalige detailhandelsvoorziening wordt toegestaan door middel van het opnemen van de functieaanduiding 'detailhandel grootschalig'.

Detailhandel grootschalig

Funcctieaanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel grootschalig' één grootschalige detailhandelsvoorziening.

Specifieke gebruiksregels:

1. Het maximale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 12.000 m²;
2. De grootschalige detailhandelsvoorziening is gericht op woninginrichting, sport en spel, waaronder wordt verstaan; woninginrichting, sportzaken, buitensport, sport speciaal, speelgoed en ondersteunende horeca.

Onder voorwaarde dat:

De toelichting bij het wijzigingsplan aangeeft aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland- Zuid en de toelichting melding maakt van het advies van deze commissie.

De leden van de Gemeenteraad,

M.F.G. Piek
G. Jager

