

Jaar 2013
Afdeling 3A
Nummer 126/553
Publicatiedatum 5 juli 2013
Agendapunt 36
Datum besluit B&W 28 mei 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Alfadriehoek

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 28 mei 2013
(Gemeenteblad afd. 1, nr. 553),

Besluit:

1. het bestemmingsplan Alfadriehoek vast te stellen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 16 augustus 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 Footy en Waternet ontvankelijk en gegrond te verklaren zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alfadriehoek;
3. vast te stellen het bestemmingsplan Alfadriehoek met IMRO-nr. NL.IMRO.0363.B0903BPGST-VG02, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met dien verstande dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen (op gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alfadriehoek):
 - de functieaanduiding "sport" is toegevoegd aan gronden met de bestemmingen "Bedrijf - 1" en "Bedrijf - 2" aan de oostzijde van het plangebied, alsmede een bouwregeling is toegevoegd aan de regels bij de genoemde bestemmingen (teneinde de realisering van een voetbalaccommodatie voor "5 tegen 5 voetbal" op één van de desbetreffende percelen mogelijk maken);
 - hoofdstuk 13 ("Water") van de toelichting is aangevuld;
 - b. de verbeelding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd:
 - de functieaanduiding "windturbine" voor een perceel aan de oostzijde van het plangebied is verwijderd;
 - de bestemming "Gemengd" is toegekend aan het meest westelijke perceel tussen de Kabelweg en de A10 west (nabij de aansluiting op de Westrandweg); deze bestemming voorziet in de realisering van bedrijfsgebouwen en in de realisering van een hotel;

- c. de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve zijn gewijzigd:
- de bebouwingsregeling ten behoeve van de windturbine is geschrapt;
 - artikel 5 (betreffende de bestemming "Gemengd") is ingevoegd;
 - de mogelijkheid tijdelijke bouwwerken en tijdelijke opslag te realiseren voor de realisering van het Tracébesluit Transformatorweg is verlengd tot 1 januari 2020;
4. 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 bouwrijp maken vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, daar het verhaal van de kosten van de grondexploitatie via erfpacht is verzekerd.

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

De voorzitter



mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier



mr. M. Pe



Voordracht voor de raadsvergadering van

3 en 4 juli 2013

Jaar	2013
Afdeling	1
Nummer	553
Publicatiedatum	26 juni 2013
Agendapunt	36
Datum besluit B&W	28 mei 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Alfadriehoek

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

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. het bestemmingsplan Alfadriehoek vast te stellen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 16 augustus 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 Footy en Waternet ontvankelijk en gegrond te verklaren zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alfadriehoek;
3. vast te stellen het bestemmingsplan Alfadriehoek met IMRO-nr. NL.IMRO.0363.B0903BPGST-VG02, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met dien verstande dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen (op gronden als nader verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alfadriehoek):
 - de functieaanduiding "sport" is toegevoegd aan gronden met de bestemmingen "Bedrijf - 1" en "Bedrijf - 2" aan de oostzijde van het plangebied, alsmede een bouwregeling is toegevoegd aan de regels bij de genoemde bestemmingen (teneinde de realisering van een voetbalaccommodatie voor "5 tegen 5 voetbal" op één van de desbetreffende percelen mogelijk maken);
 - hoofdstuk 13 ("Water") van de toelichting is aangevuld;
 - b. de verbeelding op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd:
 - de functieaanduiding "windturbine" voor een perceel aan de oostzijde van het plangebied is verwijderd;

- de bestemming "Gemengd" is toegekend aan het meest westelijke perceel tussen de Kabelweg en de A 10 west (nabij de aansluiting op de Westrandweg); deze bestemming voorziet in de realisering van bedrijfsgebouwen en in de realisering van een hotel;
- c. de planregels op de volgende onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve zijn gewijzigd:
 - de bebouwingsregeling ten behoeve van de windturbine is geschrapt;
 - artikel 5 (betreffende de bestemming "Gemengd") is ingevoegd;
 - de mogelijkheid tijdelijke bouwwerken en tijdelijke opslag te realiseren voor de realisering van het Tracébesluit Transformatorweg is verlengd tot 1 januari 2020;
- 4. 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;
- 5. geen exploitatieplan vast te stellen daar het verhaal van de kosten van de grondexploitatie via erfpacht is verzekerd.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening

Bestuurlijke achtergrond

Het voorliggende plan vervangt het bestemmingsplan Alfadriehoek waarvan de vaststelling bij Koninklijk besluit van 20 februari 1995 onherroepelijk is geworden. Er dient ingevolge de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening voor een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat meer dan vijf jaar voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening onherroepelijk is geworden, binnen vijf jaar na dat tijdstip een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dat betekent dat voor het onderhavige plangebied voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Onderbouwing besluit

Effecten 2e projectenschouw

Vanwege een overschot aan kantoorgebouwen is er niet voor gekozen een uitbreiding van de kantoorruimte te faciliteren. Er was in het voorgaande bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan dat onderwerp is geweest van overleg en inspraak, nog sprake van een kantoorbestemming voor een perceel gelegen tussen de Kabelweg en de A10 west (maximale hoogte 70 m). Deze kantoorbestemming maakt geen deel meer uit van het voorliggende bestemmingsplan Alfadriehoek. De kantoorbestemming is gelet op het overschot aan kantoorruimte in Amsterdam geschrapt. Dit perceel heeft nu de bestemming "Gemengd" gekregen. Deze gemengde bestemming voorziet in de realisering van bedrijfsgebouwen en in de realisering van een hotel (zie ook hieronder).

De maximale kantoorvloeroppervlakte wordt voor wat betreft de nog niet uitgegeven bouwpercelen op de hoek Zekeringstraat/Contactweg beperkt tot 30% van de

brutovloeroppervlakte (per vestiging), conform de regelgeving voor de vestiging van bedrijven.

Hotel

De ontwikkeling van een hotel in Westpoort is zeer wenselijk. Het hotel kan dienen als een herkenbare ontvangstmogelijkheid voor de ondernemers in Westpoort door de aanwezigheid van horeca- en vergaderfaciliteiten. Aangezien voor wat betreft de locatie tussen de Kabelweg en de A10 niet meer wordt voorzien in een kantoor met een maximale hoogte van 70 meter, komt naast de mogelijkheid voor de realisering van bedrijfsbebouwing ook de mogelijkheid voor de vestiging van een hotel aan de orde.

Deze locatie is gekozen vanwege de goede zichtbaarheid en bereikbaarheid vanaf de snelwegen (ring A10 en Westrandweg), de locatie ten opzichte van Amsterdam, Schiphol en openbaar vervoer faciliteiten. De hotelloods ziet een duidelijke toegevoegde waarde van een hotel op deze plek. Hierbij is de verbinding van het concept met de gebruikers van de snelweg en van de haven van groot belang.

Het bestemmingsplan Alfadriehoek zal de realisering van een hotel op deze locatie in de westpunt van het plangebied nabij de aansluiting Coentunnelweg/Westrandweg faciliteren (door middel van de toekenning van de bestemming "Gemengd" aan het desbetreffende perceel).

De brandweer heeft bij brief van 26 april 2013 geadviseerd omtrent de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot de realisering van een hotel op deze locatie die is gelegen in het gebied Westpoort waarvoor een gebiedsvisie externe veiligheid is opgesteld. In deze visie is opgenomen dat het bevoegde gezag Brandweer Amsterdam-Amstelland betreft bij de vraag of een functie wel of niet zelfredzaam is. De brandweer stelt vast dat de afstand van de locatie waar het hotel mogelijk gerealiseerd gaat worden tot de weg, het spoor en de buisleiding zodanig is dat een ongeval met gevaarlijke stoffen een gevaar kan vormen voor de aanwezige personen in het hotel. Het mogelijk aantal slachtoffers is voornamelijk afhankelijk van het ongevalsscenario, het aantal mensen in het gebouw en de bescherming die het gebouw biedt. De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate aanwezige personen in het hotel in staat zijn om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen. In het kader van de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort worden de in het hotel aanwezige mensen aangemerkt als zelfredzaam. Een mogelijke uitzondering hierop kunnen de aanwezige personen ter plekke van het eventuele ondergeschikte onderdeel "medische-zorg-welness" zijn. De volgende maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid van aanwezige personen in het hotel kunnen worden overwogen: bij de constructie van het gebouw rekening houden met de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen, vluchtroutes realiseren van de bron af richting de Zekeringstraat/Kabelweg, een noodplan opstellen waarin rekening wordt gehouden met de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Verrijking van het gebied en tegengaan van leegstand

Tevens wordt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden via planafwijking maatschappelijke dienstverlening (omschreven als "het verlenen van

publieksgerichte diensten op het gebied van welzijns- en sociaal-culturele voorzieningen, alsmede kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals fitness-centra en dergelijke") toe te staan met een maximale brutovloeroppervlakte van 25.000 m² voor het gehele plangebied. Voordat tot planafwijking kan worden besloten dient de zelfredzaamheid te worden beoordeeld aan de hand van de maatgevende ongevalscenario's zoals omschreven in de Gebiedsvisie Externe Veiligheid Westpoort.

Tevens wordt horeca toegestaan in categorie IV ("restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven") met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied.

Er wordt (naar aanleiding van de zienswijze van Footy) ook voorzien in de realisering van een voetbalaccommodatie voor "5 tegen 5" voetbal met bijbehorende voorzieningen op een nader te bepalen braakliggend perceel in het plangebied.

Deze extra functies zijn toegevoegd om het gebied te verrijken en minder monofunctioneel te maken. Tevens kan zo een bijdrage worden geleverd aan het voorkomen van leegstand in het plangebied.

Scholen

De beide huidige scholen (Orioncollege en De Passie) in het plangebied zijn slechts tijdelijk toegestaan (tot resp. 2012 en 2014) en om die reden niet bestemd. De aanwezigheid van het Orioncollege zal worden gedoogd tot dat nieuwe huisvesting voor deze school beschikbaar is (tot en met 2017).

Duurzaamheid

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, voorzag in de realisering van één windturbine met een maximale ashoogte van 80 meter op een nader te bepalen plek nabij het spoorknooppunt waarop het hieronder genoemde Tracébesluit Transformatorweg van toepassing is. Deze bouwmogelijkheid is niet meer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Er worden voorts nog in de bestemmingsplannen voor Westpoort geen locaties voor nieuwe windturbines opgenomen. Er is dan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er zal aldus geen vertraging optreden in de voorbereiding en vaststelling van de bestemmingsplannen, mede gelet op het besluit van de Provincie Noord-Holland om geen nieuwe windturbines op land toe te staan. Bovendien maakt de onderhavige locatie geen deel uit van de zoeklocaties zoals aangegeven in de Windvisie Westpoort.

De gebruiks- en bouw mogelijkheden in de planregels zijn in vergelijking met die in het voorontwerp dat in het overleg en de inspraak is gebracht, verruimd ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het plangebied (zoals de realisering van koude/warmte-infrastructuur, de realisering van technische installaties zoals koudewiel, drycooler e.d. en de realisering van oplaadpunten ten behoeve van elektrisch vervoer e.d.).

Overige aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt (in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan) door een geringe verhoging van het maximaal bebouwingspercentage in delen van het plangebied enige intensivering van het grondgebruik mogelijk.

Voorts is de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort (vastgesteld door het college bij besluit van 8 december 2009) in het plan verwerkt. De vestiging van risicovolle bedrijven in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet toegestaan.

- Tevens is het Tracébesluit Transformatorweg voor de aanpassing van de
- railinfrastructuur ter plaatse van de Transformatorweg verwerkt (voor zover gelegen
- binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan).

Digitalisering

Het plan is in digitale vorm opgesteld. De verbeelding en de planregels zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van het (voormalige) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

	Financiële paragraaf		
--	----------------------	--	--

Toelichting

Het plangebied is reeds ingericht. Er zal dan ook geen sprake zijn van door de gemeente te verhalen kosten ten gevolge van nieuwvestiging c.q. nieuwbouw. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1a, van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening, kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan.

Er is te meer aanleiding te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat alle gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft (behoudens één perceel aan de Kabelweg 88) eigendom zijn van de gemeente. De gronden (met uitzondering van het ene genoemde perceel) zijn of zullen in erfpacht worden uitgegeven, zodat eventueel kostenverhaal is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Geheimhouding

n.v.t

Stukken

Meegestuurd

1. Bestemmingsplan Alfadriehoek, planregels en toelichting
2. Bestemmingsplan Alfadriehoek, verbeelding
3. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alfadriehoek
4. Zienswijzen

Ter inzage gelegd

1. Visie Sloterdijken
2. Inventarisatie bedrijven Alfadriehoek
3. Verkeersonderzoek Westpoort
4. Aanvulling Verkeersonderzoek Westpoort (intensiteit/capaciteit)
5. Aanvullend verkeersonderzoek ("gevoeligheidsanalyse")
6. Notitie Anders Betalen Voor Mobiliteit
7. Tracébesluit Transformatorweg
8. Actualisatie Luchtkwaliteitsonderzoek Westpoort IBA
9. Actualisatie Luchtkwaliteitsonderzoek Peutz
10. Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort
11. Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland externe veiligheid
12. Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland hotel
13. Natuurtoets Westhaven en Alfadriehoek
14. Archeologisch bureauonderzoek Alfadriehoek en Westhaven

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst ruimtelijke ordening, Axel van Luijk, tel. 020-255 1644,
a.luijk@dro.amsterdam.nl

in afstemming met:

Havenbedrijf Amsterdam NV, Leonie van den Beuken, tel 020 523 4500,
Leonie.van.den.Beuken@portofamsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
