

Jaar 2020
Afdeling 3A
Nummer 142 / 781
Publicatiedatum 8 juli 2020
Agendapunt 18
Datum besluit B&W 2 juni 2020

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020
(Gemeenteblad afd. 1, nr. 781);

Gelet op:

- artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 7.17 van de Wet milieubeheer;
- artikel 1.1, eerste lid jo. bijlage 1, categorie 3.1. van de Crisis- en herstelwet;
- artikel 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

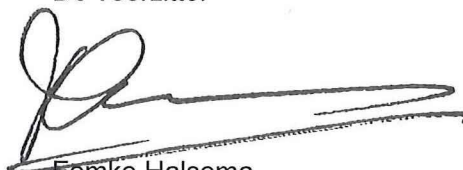
Besluit:

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. De acht ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo;
 - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
2. De acht zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a te beantwoorden overeenkomstig is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Kennis te nemen van het gegeven dat het bestemmingsplan Barajasbuurt eo past binnen de kaders van het MER Haven-Stad, hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld;
4. In afwijking van de Nota parkeernormen Auto 2017 in te stemmen met de parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning voor het bestemmingsplan Barajasbuurt eo, conform het MER Haven-Stad waarbinnen het bestemmingsplangebied gelegen is;
5. Het groepsrisico externe veiligheid langs de N200 (Haarlemmerweg) aanvaardbaar te achten;

6. Kennis te nemen van het gegeven dat met de vaststelling van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo een risico op planschade ontstaat ter hoogte van € 450.000,- en dat dit bedrag daarom als risico is opgenomen in de grondexploitatie voor Sloterdijk-Centrum;
7. Het bestemmingsplan Barajasbuurt eo bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1901BPGST-VG01 in elektronisch en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 2019;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen;
9. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 2 juli 2020.*

De voorzitter



Femke Halsema

De raadsgriffier



Jolien Houtman



Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 1 en donderdag 2 juli 2020

Jaar 2020
Afdeling 1
Nummer 781
Publicatiedatum 24 juni 2020
Agendapunt 18
Datum besluit B&W 2 juni 2020

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo

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. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. De acht ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo;
 - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
2. De acht zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1a te beantwoorden overeenkomstig is gesteld in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Kennis te nemen van het gegeven dat het bestemmingsplan Barajasbuurt eo past binnen de kaders van het MER Haven-Stad, hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld;
4. In afwijking van de Nota parkeernormen Auto 2017 in te stemmen met de parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning voor het bestemmingsplan Barajasbuurt eo, conform het MER Haven-Stad waarbinnen het bestemmingsplangebied gelegen is;
5. Het groepsrisico externe veiligheid langs de N200 (Haarlemmerweg) aanvaardbaar te achten;
6. Kennis te nemen van het gegeven dat met de vaststelling van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo een risico op planschade ontstaat ter hoogte van € 450.000,- en dat dit bedrag daarom als risico is opgenomen in de grondexploitatie voor Sloterdijk-Centrum;
7. Het bestemmingsplan Barajasbuurt eo bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1901BPGST-VG01 in elektronisch en analoge vorm, gewijzigd

vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2019;

8. Geen exploitatieplan vast te stellen;

9. 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
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.
Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.
- Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 12 en 13
Het bevoegd gezag legt verantwoording af voor het groepsrisico in het kader van externe veiligheid.
- Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1.
Het plan ziet op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c
Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan regels bevatten die zien op de fysieke leefomgeving.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Sloterdijk-Centrum, onderdeel van Haven-Stad, heeft de opgave om van monofunctioneel kantoorgebied te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied met 3.500 - 7.500 woningen in 2040. Als stedenbouwkundig en programmatisch kader is hiertoe de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 opgesteld. De Wethouders Wonen, Ruimtelijke Ordening en Financiën hebben in juni 2019 ingestemd met de concept-Visie 2040 als stedenbouwkundige onderbouwing voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Naar aanleiding van gesprekken met erfpachters en initiatiefnemers is de Visie geactualiseerd. Begin 2021 wordt de Visie, samen met een investeringsbesluit, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Voor wat betreft de ruimtelijke programmatische uitgangspunten is voorliggend bestemmingsplan de juridisch-planologische vertaling van de concept-Visie 2040 voor het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Ontwikkelstrategie Haven-Stad (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2017).

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure vooruitlopend op de formele vaststelling van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040, is noodzakelijk omdat voor het plangebied op 19 juni 2019 een voorbereidingsbesluit is vastgesteld om onwenselijke kantooruitbreidingen tegen te houden. Vervolgens dient binnen een jaar na vaststelling van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd.

Er is ruimte voor forse uitbreiding van het totale programma in Sloterdijk-Centrum. Het huidige programma van circa. 500.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo) voor grotendeels kantoren kan verdicht worden tot circa. 1,2 miljoen m² bvo. Dit moet resulteren in 50% woonprogramma en 50% niet woonprogramma (voorzieningen, hotels en kantoren). Dit wordt bereikt door middel van transformaties van huidige kantoorpanden, het tenderen van nieuwbouwkavels en het realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte. De focus in Sloterdijk-Centrum ligt de komende jaren vooral op het toevoegen van woonfunctie, met in omvang ondergeschikte voorzieningen, kantoren en bedrijven.

Het grootste deel van de woningbouwopgave dient te worden gerealiseerd middels transformaties (functiewijziging bestaande bouw of sloop/nieuwbouw). De transformatie van kantoren naar woningen vindt voornamelijk plaats rondom het Barajasplantsoen, de noordelijke strook van de Naritaweg en de zuidelijke strook van de Arlandaweg. Dit gebied is dan ook onderdeel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Begrenzing plangebied

Het plangebied Barajasbuurt e.o. wordt globaal begrensd door de Plesostraat (inclusief Naritaweg 50-52 en met uitzondering van Naritaweg 30) aan de noordzijde, de Barajasweg en de Hemboog aan de oostzijde, de Haarlemmerweg aan de zuidzijde en sportpark Spieringhorn aan de westzijde.

De kavel Naritaweg 30 is in eigendom van de gemeente Amsterdam en betreft een niet uitgegeven kavel, waardoor het niet nodig is om dit kavel mee te nemen in voorliggend plangebied.

Voor de kavel Heathrowstraat 10-12, (Floating Gardens) is een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd: dit bestemmingsplan is naar verwachting op 19 mei 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Die kavel voorziet in de ontwikkeling van een brede basisschool, kinderopvang en 192 woningen. De ontwikkelaar heeft vanuit risicobeheersing de voorkeur gegeven aan een separate procedure ten opzichte van voorliggend bestemmingsplan.

Wat wijzigt er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Sloterdijk' (2013) zijn de wijzigingen ten opzichte van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als volgt:

- Van gemengde functies naar de nadruk op wonen: in plaats van een gemengde bestemming waarbij alle functies (en dus ook kantoren) zijn toegestaan, voorziet het bestemmingsplan in transformatie en nieuwbouw ten behoeve van wonen, met in omvang ondergeschikte kantoren, voorzieningen en bedrijven. Voor de meeste kavels betekent dit dat nog onbenutte kantoorruimte wordt wegbestemd.
- Meer programma: het wordt mogelijk gemaakt om meer programma per kavel, en daarmee een aanzienlijke verdichting, te realiseren. Voor het gehele plangebied gaat het om een toename van circa 170.000 m² bvo.
- Strengere parkeernorm wonen: voor de functie wonen is de parkeernorm aangescherpt naar 0,2 parkeerplaats per woning op eigen terrein, conform het MER Haven-Stad.
- De bouwhoogtes zijn verhoogd: op de kavels aan de noord- en zuidzijde van

het plangebied zijn hoogteaccenten mogelijk gemaakt. Op de kavel Naritaweg 10 wordt een hoogteaccent van 65 meter mogelijk gemaakt. Voor deze hoogte is een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) verkregen. Op de kavel Radarweg 501 wordt een hoogteaccent van 57 meter mogelijk gemaakt.

- Tussenstraten: om als gevolg van de verdichting in bouwhoogtes en programma toch voldoende licht, ruimte en groen te creëren in het gebied, zijn voor sloop/nieuwbouw bouwvlakken opgenomen waarmee wordt geborgd dat er tussenstraten op uitgegeven terrein tussen de nieuwe gebouwen ontstaan.

Eerdere besluitvorming

- *Vorbereidingsbesluit*

Om ongewenste ontwikkelingen in het gebied tegen te houden heeft de gemeenteraad op 19 juni 2019 een voorbereidingsbesluit genomen waarmee het verboden is om gebruik te wijzigen naar kantoor en omgevingsvergunningen die zien op uitbreiding ten behoeve van kantoor worden aangehouden. Een voorbereidingsbesluit heeft een looptijd van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te kunnen handhaven diende voor 19 juni 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Deze termijn is ruimschoots gehaald. Bovendien dient het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de zienswijzetermijn te worden vastgesteld, anders vervalt de voorbereidingsbescherming. Dit betekent dat het bestemmingsplan uiterlijk op 7 juli 2020 moet worden vastgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo wordt op 1 juli 2020 voorzien.

- *Voorontwerpbestemmingsplan*

Op 17 september 2019 heeft de wethouder het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het voeren van artikel 3.1.1. Bro-overleg. Van het voornemen een bestemmingsplan op te stellen is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro) geen kennis gegeven, omdat een MER is opgesteld en op grond hiervan kennisgeving van dit voornemen achterwege kan blijven.

- *Participatie*

Op grond van de Algemene inspraakverordening (artikel 2, derde lid, onder a) is bepaald dat er geen inspraak wordt verleend, onder andere als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien. In dit geval is er ten behoeve van de zorgvuldigheid toch voor gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor consultatie. Ook zijn alle erfpachters in het plangebied per brief geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan en expliciet gevraagd om een reactie te geven. Tijdens de consultatieperiode heeft op 7 oktober 2019 een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden. In totaal zijn 12 consultatiereacties ontvangen. Deze consultatiereacties zijn van een reactie voorzien in de Nota van Antwoord consultatiereacties voorontwerpbestemmingsplan, die als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan is gevoegd.

- *Ontwerpbestemmingsplan*

Op 25 februari 2020 heeft het college ingestemd met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 29 februari 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen van en betrekken bij besluitvorming van ingebrachte zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo heeft van 29 februari 2020 tot en met 14 april 2020 ter visie gelegen. Gedurende die periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn met name afkomstig van eigenaren en erfpachters van kavels binnen het plangebied.

Ad 1b – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van het advies Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West

Conform de Verordening op het lokaal bestuur is het DB van het stadsdeel Nieuw-West in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen. Het DB heeft vervolgens de Stadsdeelcommissie betrokken bij het advies. Het DB heeft na behandeling in de stadsdeelcommissie op 7 oktober 2019 positief geadviseerd over het voorontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn acht zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zien met name op het wegbestemmen van onbenut kantoorprogramma, de bouwmogelijkheden op eigen kavel en regels ten aanzien van de akoestische situatie ter plaatse. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal onderzoeken aangepast of verduidelijkt. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de Nota van wijzingen worden alle wijzigingen van de planregels en de verbeelding benoemd en toegelicht.

Ad 3 – Geen nadelige effecten milieu

Voor het aangewezen stedelijk gebied Haven-Stad is een MER opgesteld. Het deelgebied Sloterdijk-Centrum maakt deel uit van Haven-Stad. Gelet op voornoemd MER is beoordeeld of voorliggend bestemmingsplan binnen de scope van het MER valt, hetgeen het geval is en leidt tot de beoordeling dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld. Dit volgt uit de collegevoordracht van 25 februari 2020 tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat het MER niet ter besluitvorming voorligt.

Ad 4 – In afwijking van de Nota parkeernormen Auto 2017 in te stemmen met de parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning voor het bestemmingsplan Barajasbuurt eo, conform het MER Haven-Stad waarbinnen het bestemmingsplangebied gelegen is;

Het plangebied wordt in de Nota Parkeernormen Auto (2017) aangemerkt als A-locatie, omdat het is gelegen in de nabijheid van intercystation Sloterdijk. Dit betekent een parkeernorm tussen de 0 en 1 per woning (afhankelijk van het type woning). In het MER Haven-Stad wordt voor heel Haven-Stad een parkeernorm van maximaal 0,2 per woning geadviseerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt een parkeernorm van maximaal 0,2 per woning voorgeschreven.

Vanuit het gebied wordt het wenselijk en aanvaardbaar geacht om een norm van

maximaal 0,2 parkeerplaatsen per woning op te nemen. De belangrijkste reden hiervoor is dat Sloterdijk-Centrum als stationsgebied op allerlei manieren goed te bereiken is; metro, tram, bus, trein, fiets en auto. Juist in een stationsgebied als Sloterdijk-Centrum (een van de best bereikbare delen van Haven-Stad) passen strenge parkeernormen, ook bij middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de Nota parkeernormen Auto 2017 voor het overige onverkort van toepassing is (bv. het niet verstrekken van parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte bij nieuwbouw).

Ad 5 – Aanvaarden groepsrisico

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de N200 (Haarlemmerweg). De N200 is in de Regeling Basisnet aangewezen als Basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het spoortraject Westpoort-Amsterdam Centraal waarover gevaarlijke stoffen per ketelwagon worden vervoerd.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze twee transportroutes.

Om die reden moet er een berekening van het groepsrisico worden gemaakt. Voor wat betreft het groepsrisico is geconstateerd dat er sprake is van een toename van de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico als gevolg van de N200. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico als gevolg van het spoor wordt niet overschreden.

Het groepsrisico is de kans dat in één keer een groep van tenminste een bepaalde grootte het slachtoffer is van een ongeval. Dit risico wordt niet nader genormeerd maar uitgedrukt in een oriëntatiewaarde en dient verantwoord te worden indien overschrijding van deze waarde plaatsvindt. De gemeente Amsterdam heeft op 14 mei 2012 het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam' vastgesteld. Het uitvoeringsbeleid stelt dat nieuwe situaties met overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico als specifieke beslispunten moeten worden voorgelegd aan het bestuur. In het bestemmingsplan is in overleg met de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voorzien in een onderbouwing van deze overschrijding.

Gelet op het belang van de voorgenomen ontwikkeling als onderdeel van Haven-Stad wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht omdat:

- De N200 feitelijk al is heringericht van 70 km naar 50 km/uur stadsstraat
- Na afwaardering van de N200 deze weg uit de Regeling Basisnet wordt gehaald. De verwachting is dat besluitvorming hieromtrent is afgerond voordat de eerste woningen binnen het invloedsgebied in gebruik worden genomen;
- Uit onderzoek blijkt dat het feitelijk aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N200 in de praktijk een factor 10 lager ligt dan opgenomen in het rekenmodel.

Binnen het invloedsgebied en binnen de 100% letaliteitsgrens van dergelijke transportroutes mogen op basis van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam niet zonder meer nieuwe functies voor minder zelfredzame personen worden toegestaan (zoals basisscholen). Om die reden is in het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk gemaakt om een functie voor minder zelfredzame personen te realiseren, maar is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen.

Ad 6 – Het planschaderisico te aanvaarden

Door adviesbureau SAOZ is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Uit deze risicoanalyse komt naar voren dat op een aantal percelen een planschaderisico niet valt uit te sluiten vanwege het wegbestemmen van onbenutte kantoorruimte. Door SAOZ is de hoogte van dit risico voor het gehele plangebied in totaal begroot op € 450.000,-.

Aangezien het bestemmingsplan Barajasbuurt eo het schadeveroorzakende besluit is, komt de schade dan ook volledig voor rekening van de gemeente. Dit bedrag is daarom als risico opgenomen in de grondexploitatie Sloterdijk-Centrum en komt daarmee niet ten laste van de algemene middelen.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de betreffende rechthebbenden wel eerst een verzoek tot tegemoetkoming in planschade moeten indienen om voor tegemoetkoming in aanmerking te komen. De omvang van de eventueel toe te kennen planschade wordt bepaald door een zelfstandige toets aan de hand van wet- en regelgeving en de actuele stand van de jurisprudentie, waarbij de uitkomst van een planschaderisicoanalyse niet bepalend is. De vervalltermijn voor het indienen van een dergelijk verzoek bedraagt vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad 7 – Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen. Dit zijn ambtshalve wijzigingen, wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en verduidelijkingen in de planregels en verbeelding. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toelichting op enkele punten nog is aangevuld en geactualiseerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben deze wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

De Wro bepaalt dat de vaststelling van een bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging moet plaatsvinden. De termijn van terinzagelegging eindigde op 14 april 2020. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 1 juli 2020, wordt voldaan aan deze wettelijke termijn.

Hieronder volgt een korte beschrijving van het geldende regime, het programma van het voorliggende bestemmingsplan, wat er wijzigt ten opzichte van het huidige regime en worden aandachtspunten naar voren gebracht.

Geldend regime

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Sloterdijk (2013). Ook heeft de gemeenteraad voor het gebied op 19 juni 2019 een voorbereidingsbesluit vastgesteld, waarmee het verboden is om gebruik te wijzigen naar kantoor en omgevingsvergunningen die zien op uitbreiding ten behoeve van kantoor worden aangehouden gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit (één jaar).

Programma

Het totaalprogramma van dit bestemmingsplan omvat ongeveer 270.000 m² bvo, en bestaat hoofdzakelijk uit wonen. Op dit moment is er circa 95.000 m² bvo feitelijk aanwezig, vooral bestaande uit kantoren.

Het bestemmingsplan kent een regeling voor bestaand gebruik en voor nieuwbouw/herbestemmen. Bestaand gebruik (dus ook kantoren) is en blijft

toegestaan. De gemeente heeft in beginsel geen juridische instrumenten in handen om dit gebruik te beëindigen. Uitbreiden van bestaande kantoren is echter niet toegestaan.

Voor nieuwbouw/herbestemmen geldt dat alleen woningbouw, en in een ondergeschikt programma voorzieningen, kantoren en bedrijven met een percentage variërend tussen de 0-40 % per kavel is toegestaan.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang (onderdeel van Sloterdijk-Centrum). Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bij het college van B&W ligt.

- Stedelijke kaders

Het ontwerpbestemmingsplan past binnen de stedelijke kaders en is daarmee in overeenstemming. Ook is er geen strijd met provinciaal en rijksbeleid.

- Bestaand gebruik hotel

Binnen het plangebied zijn twee hotels gevestigd. Deze twee hotels mogen in de huidige omvang behouden blijven. Conform het Overnachtingsbeleid zijn op andere kavels binnen het plangebied geen hotelfuncties toegestaan.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. In Sloterdijk-Centrum wordt op gebiedsniveau het woonprogramma 40-40-20 gehaald. Deze doelstelling (40-40-20 op gebiedsniveau) wordt gemonitord en indien nodig bijgestuurd (bijvoorbeeld door nog uit te geven tenderkavels).

- Geluid

Het plangebied ondervindt geluidbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort, het verkeer over de Rijkswegen A10 en A5, de N200 (Haarlemmerweg) en andere binnenstedelijke wegen en railverkeer. Als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaai (rijkswegen, binnenstedelijke wegen en metro) en railverkeerslawaai worden de voorkeursgrenswaarden overschreden en dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Als gevolg van industrielawaai, de rijkswegen en het railverkeerslawaai wordt op een aantal gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden en zijn dan ook dove gevels benodigd.

Conform het Amsterdamse geluidbeleid is in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde.

Het TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam) heeft positief geadviseerd over het ontwerpbesluit hogere geluidwaarden.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden is middels een aparte voordracht maar gelijktijdig met de voordracht tot vaststelling van het bestemmingsplan aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

- Relatie herstructurering N200

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de N200 (Haarlemmerweg). Deze weg is heringericht, waarbij de maximum snelheid is teruggebracht van 70 km/uur naar 50 km/uur en stiller asfalt is toegepast. De reconstructie is feitelijk al uitgevoerd. De aan de N200 gekoppelde geluidproductieplafonds (GPP's) worden eveneens verlaagd. De formele procedure tot verlaging van de GPP's is al in gang gezet. Deze procedure wordt naar verwachting dit jaar nog afgerond. Vooruitlopend op de formele wijziging wordt wel al gerekend met de feitelijk getroffen maatregelen. Omdat de maatregelen feitelijk al zijn uitgevoerd, worden toekomstige bewoners niet in hun belangen getroffen. Het TAVGA is akkoord met deze aanpak.

- Stikstofdepositie

Voor de ontwikkeling is een voortoets uitgevoerd. De uitkomst van deze voortoets is dat als gevolg van de ingebruikname van de herontwikkeling negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. De Aeries-calculator laat zien dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie (er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de Natura-2000 gebieden). De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

- Groen

Binnen het plangebied is de strook langs de Haarlemmervaart in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangewezen als Hoofdgroenstructuur (groentype corridor). Het bestemmingsplan maakt geen inbreuk op de Hoofdgroenstructuur, de Technische Advies Commissie (TAC) heeft positief geadviseerd.

Het gebied wordt in zijn algemeenheid groener ingericht, beter aangesloten op de groenstructuur in de omgeving en levert een essentiële bijdrage aan de groene routes en verbindingen (bijvoorbeeld verbeterde bereikbaarheid sportpark Spieringhorn en Brettenscheg) op zowel lokaal als op gebiedsoverstijgend niveau.

Indien bomen worden gekapt op eigen terrein, dient conform de Bomenverordening in compensatie te worden voorzien. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het kappen verbonden.

- Duurzaamheid

Haven-Stad is aangewezen als locatie waar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld (artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Dit betekent dat regels niet slechts kunnen zien op een goede ruimtelijke ordening, maar betrekking kunnen hebben op de fysieke leefomgeving. Dit maakt het mogelijk om duurzaamheidsregels in een bestemmingsplan op te nemen. In voorliggend bestemmingsplan zijn regels opgenomen over het gebruik van daken voor groen (minimaal 30 % van de dakoppervlakte).

- Milieuruimte bedrijven Havengebied

Bij de onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn opgesteld, is uitgegaan van de maximale benuttingsmogelijkheden die de bedrijven in Haven-Stad hebben op grond van de verleende vergunningen. Hiermee wordt geborgd dat bij de extra mogelijkheden voor woningbouw de milieuruimte van de gevestigde bedrijven in de haven wordt gerespecteerd.

Ad 8. – Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wro dient in beginsel een exploitatieplan te worden opgesteld. De gemeente Amsterdam is in dit geval volledig eigenaar van de gronden,

waarmee het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd en geen noodzaak wordt gezien om fasering te bepalen, nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen kan worden besloten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Het kostenverhaal is verzekerd via het uitgeven van de gronden in erfpacht.

Ad 9 – Crisis- en Herstelwet van toepassing

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingstermijn:				
		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						
Waarvan nog niet gedekt						
	Toelichting					
	De hoogte van het berekende planschaderisico is opgenomen als risico in de grondexploitatie Sloterdijk-Centrum. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, zowel de onderzoekskosten als de ambtelijke kosten, zijn opgenomen in de grondexploitatie Sloterdijk-Centrum. Daarvoor heeft dit besluit geen financiële consequenties.					

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

1. Verbeelding
2. Advies Dagelijks Bestuur Nieuw-West

Meegestuurd

Jaar 2020
Afdeling 1
Nummer 781
Datum 24 juni 2020

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van woensdag 1 en donderdag 2 juli 2020

3. Nota van beantwoording zienswijzen

4. Nota van wijzigingen

Ter inzage gelegd

1. Bestemmingsplan, bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Merel Brinkman, 06 3744 8722,
merel.brinkman@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, gemeentesecretaris
