

Jaar 2020  
Afdeling 3A  
Nummer 98 / 502  
Publicatiedatum 27 mei 2020  
Agendapunt 17  
Datum besluit B&W 14 april 2020

---

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Heathrowstraat 10-12 (Floating Gardens).

---

**De gemeenteraad van Amsterdam**

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 14 april 2020  
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 502);

Gelet op:

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

**besluit:**

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
  - a. de twee ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heathrowstraat 10-12;
  - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
2. De twee 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 voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope 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. Hierbij wordt verwezen naar het collegebesluit van 17 december 2019;
4. Het groepsrisico langs de N200 (Haarlemmerweg) aanvaardbaar te achten;
5. Het bestemmingsplan Heathrowstraat 10-12 (Floating Gardens) bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1903BPGST-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 5 november 2018;

6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd  
in zijn vergadering op 20 mei 2020.*

*De plaatsvervangend voorzitter*



Rik Torn

*De raadsgriffier*



Jolien Houtman



## Voordracht voor de raadsvergadering van

dinsdag 19 en woensdag 20 mei 2020

Jaar 2020  
Afdeling 1  
Nummer 502  
Publicatiedatum 12 mei 2020  
Agendapunt 17  
Datum besluit B&W 14 april 2020

---

### Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Heathrowstraat 10-12 (Floating Gardens)

*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 twee ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heathrowstraat 10-12;
  - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
2. De twee 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 voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope 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. Hierbij wordt verwezen naar het collegebesluit van 17 december 2019.
4. Het groepsrisico langs de N200 (Haarlemmerweg) aanvaardbaar te achten;
5. Het bestemmingsplan Heathrowstraat 10-12 (Floating Gardens) bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1903BPGST-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 5 november 2018;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. 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. Deze beslissing vindt plaats op basis van een (aanmeld)notitie vormvrije m.e.r. beoordeling.
- 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.

---

#### Bestuurlijke achtergrond

##### *Aanleiding & doel*

Begin 2017 vond het startgesprek plaats met ontwikkelaar Synchron om de SITA-kavel (Heathrowstraat 10-12) te transformeren van kantoor naar woningbouw. Gezien de opgave om woningen toe te voegen in Sloterdijk-Centrum reageerde de gemeente positief op dit initiatief. Voor Sloterdijk-Centrum wordt als eindbeeld in 2040 een gemengd woon-werkgebied beoogd met 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 ambitie is om 7.500 woningen te realiseren in de komende 20 jaar. Omdat tweederde van de woningbouwopgave van transformaties moet komen, wordt een bandbreedte van 3.500 – 7.500 woningen aangehouden voor Sloterdijk-Centrum. In aanvulling op de woningvraag moeten ook ergens in het gebied twee basisscholen komen. Uit ruimtelijk onderzoek bleek de SITA-kavel een van de weinige locaties die zich leent voor onderwijsfunctie. Belemmeringen zoals milieucontouren (o.a. externe veiligheid) of een te klein kaveloppervlak sluiten andere kavels in Sloterdijk-Centrum uit als geschikte onderwijslocatie. In overleg met Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ) is besloten om hier een brede basisschool te realiseren. Er is daarna opnieuw naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de SITA-kavel gekeken. Een woonprogramma van 40-40-20 (40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrije sector), in combinatie met de onderwijsfunctie in de plint, leverde een onhaalbaar project op. Om het project haalbaar te maken, is de gemeente de ontwikkelaar tegemoet gekomen door meer volume voor de woonfunctie mogelijk te maken en een woonprogramma van 0-50-50 (0% sociaal, 50% middelduur en 50% vrije sector) toe te staan. De projectenstaf heeft op 9 juli 2018 hiermee ingestemd. In Sloterdijk-Centrum wordt op gebiedsniveau het woonprogramma 40-40-20 gehaald door op tenderlocaties relatief meer sociale huur en middeldure huur te realiseren. De staf Stedelijke Ontwikkeling heeft op 6 mei 2019 een programmatische sturing op gebiedsniveau geaccordeerd voor Sloterdijk-Centrum. Vooralsnog is de planning het tweede kwartaal 2020 de aanvraag om omgevingsvergunning voor het woongedeelte en de school in te dienen, zodat na sloop van het huidige gebouw in het vierde kwartaal 2021 wordt gestart met de bouw. De woningen en school kunnen, onder

voorbehoud van eventuele beroepsprocedures, dan naar verwachting in de zomer van 2024 in gebruik worden genomen.

Voor het omliggende gebied Barajasbuurt eo wordt momenteel ook een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De ontwikkelaar heeft bij wijze van risicobeheersing de voorkeur gegeven aan een separate bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo heeft van 29 februari 2020 tot en met 10 april 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

#### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied betreft de kavel Heathrowstraat 10-12. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Heathrowstraat aan de noordzijde, het Amsterdam Teleport Hotel aan de oostzijde, de Haarlemmervaat/N200 (Haarlemmerweg) aan de zuidzijde en aan sportpark Spieringhorn aan de westzijde.

#### *Wat wijzigt er ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen?*

Met het ontwerpbestemmingsplan worden de stedenbouwkundige en programmatische opzet van het plangebied op verschillende onderdelen gewijzigd:

##### *a) Programma*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen en een onderwijsfunctie met bijbehorende buitenruimte. Het vigerende bestemmingsplan maakt ter plaatse kantoren, bedrijven, horeca en verschillende vormen van dienstverlening mogelijk.

##### *b) Stedenbouw*

Ook wordt voorzien in een hoogteaccent van 64,1 meter. Voor deze hoogte is een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) verkregen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 15 meter. Ook wordt op de kavel meer programma toegestaan dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt (van circa 5.500 m<sup>2</sup> BVO naar circa 23.000 m<sup>2</sup> BVO).

De hogere bouwhoogte en verdichting van het programma past in de stedenbouwkundige opzet voor het gebied en de transformatie naar een hoogstedelijk woon-werkgebied zoals ook in het bestemmingsplan Barajasbuurt eo mogelijk wordt gemaakt.

#### *Eerdere besluitvorming*

##### *• voorontwerpbestemmingsplan*

Op 9 juli 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.

##### *• Ontwerpbestemmingsplan*

Op 17 december 2019 heeft het college ingestemd met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 24 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden beantwoord in de als bijlage bij deze voordracht behorende Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De zienswijzen leiden niet tot gewijzigde vaststelling, wel is de

toelichting op enkele onderdelen aangevuld en geactualiseerd.

- *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. Er heeft derhalve geen algemene inspraak plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 21 juni 2019 heeft wel een inloopbijeenkomst plaatsgevonden met als doel omwonenden en vertegenwoordigers van omliggende bedrijven te informeren over de plannen en daarover met vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en de gemeente Amsterdam in gesprek te gaan. Daarna hebben er nog meerdere gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de omliggende percelen (Teleport Hotel, XIOR Studenthousing, Citco en Comparex).

---

**Onderbouwing besluit**

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

Het ontwerpbestemmingsplan Heathrowstraat 10-12 heeft van 24 december 2019 tot en met 3 februari 2020 ter visie gelegen. Gedurende die periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn afkomstig van eigenaren van de omliggende percelen.

*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 van 7 oktober 2019 positief geadviseerd over voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

*Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijzen*

Gedurende de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zien op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van de bouwmogelijkheden op hun eigen perceel, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de effecten van bezonning, wind en verkeer. 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 geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

*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. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat het MER niet ter besluitvorming voorligt.

#### *Ad 4 – Aanvaarden groepsrisico*

Aan de zuidzijde van de SITA-kavel ligt de N200 (Haarlemmerweg). De N200 is in de Regeling Basisnet aangewezen als Basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is geconstateerd dat er sprake is van een toename van de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. 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:

- Er aanvullende afspraken zijn gemaakt over toegankelijkheid van het gebouw voor nood- en hulpdiensten, opstelplaatsen voor de brandweer en afscherming van de buitenruimte.
- Na afwaardering van de N200 deze weg uit de Regeling Basisnet wordt gehaald. De verwachting is dat besluitvorming hieromtrent is afgerond voordat 'Floating Gardens' in gebruik wordt 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.

#### *Ad 5 – Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan*

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen. Dit zijn ambtshalve wijzigingen, met name van technische aard (de juiste verwijzingen), verduidelijkingen in de planregels en wijzigingen in verband met de wijziging van de Huisvestingsverordening. 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 3 februari 2020. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan eind mei 2020, wordt (net) niet voldaan aan deze wettelijke termijn. De beantwoording van de zienswijzen heeft meer tijd in beslag genomen dan in eerste instantie gedacht. Dit heeft mede te maken met de samenhang tussen voorliggend bestemmingsplan en het bestemmingsplan Barajasbuurt eo dat voor de kavels van de indieners van de zienswijzen in procedure is.

In het navolgende volgt een korte beschrijving van het geldende regime, het programma van het voorliggende bestemmingsplan, wat er wijzigt ten opzichte van het huidige regime en wordt 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 aanvragen omgevingsvergunning voor de uitbreiding van kantoren worden aangehouden. Het voorbereidingsbesluit geldt voor de duur van één jaar.

### *Programma*

Het bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van de zogenaamde 'SITA- kavel' aan de Heathrowstraat 10-12 in Amsterdam. De nieuwbouw draagt de naam 'Floating Gardens'. Er wordt voorzien in 192 woningen, een school voor circa 400 leerlingen en een kinderopvang. In totaal betreft de ontwikkeling circa 23.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (BVO) met een maximale bouwhoogte van 64,1 meter.

### *Aandachtspunten*

- Aangewezen stedelijk project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan behoort tot het grootstedelijk gebied Sloterdijk-Centrum. Het bestemmingsplan past binnen de stedelijke kaders en is daarmee in overeenstemming. Ook is er geen strijd met provinciaal en rijksbeleid.

- 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. Een woonprogramma van 40-40-20 – in combinatie met de onderwijsfunctie in de plint – leverde op dit kavel een onhaalbaar project op. Om het project haalbaar te maken, is de gemeente de ontwikkelaar tegemoet gekomen door meer volume voor de woonfunctie mogelijk te maken en een woonprogramma van 0-50-50 toe te staan. De projectenstaf heeft op 9 juli 2018 hiermee ingestemd. In Sloterdijk-Centrum wordt op gebiedsniveau het woonprogramma 40-40-20 gehaald door op tenderlocaties relatief meer sociale huur en middeldure huur te realiseren. Deze doelstelling (40-40-20 op gebiedsniveau) wordt gemonitord.

- Parkeren

Er wordt een inpandige parkeergarage gemaakt op eigen terrein met een capaciteit van 46 parkeerplaatsen. De SITA-kavel is in de Nota Parkeernormen Auto (2017) gemarkeerd als A-locatie. Dit betekent een parkeernorm tussen de 0 en 1 per woning. De praktijk leert dat wanneer de norm tussen 0 en 1 aangehouden wordt, men meestal rond de 0,2 a 0,3 uitkomt. Dit is een norm die vanuit het gebied wenselijk is en ook in het MER Haven-Stad is gehanteerd. De belangrijkste reden hiervoor is dat Sloterdijk-Centrum als stationsgebied op allerlei manieren te bereiken is; metro, tram, bus, trein, fiets en auto. Juist in een stationsgebied als Sloterdijk-Centrum passen strenge parkeernormen. Op gebiedsniveau wordt de Haven-Stad norm van 0,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Met 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, zijnde 0,24 parkeerplaatsen per woning, voldoet de ontwikkeling aan het geldende beleid en

aan de norm vanuit het MER Haven-Stad.

Voor voorzieningen (zoals scholen en kinderdagverblijven) geldt maatwerk. Voor de school heeft de gemeente bepaald dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd hoeven te worden. De locatie is uitstekend ontsloten met het openbaar vervoer. De school kan (maatschappelijke) parkeervergunningen aanvragen voor het parkeren in de openbare ruimte.

- Relatie herstructurering N200

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de N200 (Haarlemmerweg). Deze weg wordt op dit moment opnieuw ingericht waarbij de maximum snelheid wordt teruggebracht van 70 km/uur naar 50 km/uur en stiller asfalt wordt 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 (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam) is akkoord met deze aanpak.

- Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer is akoestisch onderzoek uitgevoerd door M+P raadgevende ingenieurs. Daarbij is gerekend met een rijsnelheid van 50km/h en de verlaagde GPP's. Voor de school en het kinderdagverblijf is een hogere grenswaarde nodig van 53 dB vanwege de Haarlemmerweg (N200). Er zijn 171 woningen waarvoor een hogere waarde of dove gevel nodig is, deels voor twee geluidbronnen, en 23 woningen waarvoor geen hogere waarde nodig is. Voor zover het gaat om het Amsterdamse geluidbeleid wordt opgemerkt dat 71% van de woningen voldoet aan de eis van een stille zijde en er bij 29% sprake is van een beperkte overschrijding van de stille zijde met ten hoogste 3 dB. Voor deze woningen worden compenserende maatregelen getroffen (aanvullende isolatie bij slaapkamers, conform het MER Haven-Stad). Het TAVGA heeft ingestemd met de geluidsoplossingen in het voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden is middels een aparte voordracht aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

- 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 Aerius 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, zelfs zonder saldering). De Wet natuurbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

- Watercompensatie

Voor de nieuwbouw is het noodzakelijk een deel van de watergang tussen de ontwikkelkavel en het sportpark Spieringhorn te dempen. De watercompensatie voor deze demping zal plaatsvinden aan de zuidzijde van de Naritaweg. Hier is een aantal langgerekte eilandjes met houtwallen en opschot. Aan de zuidzijde van deze

eilandjes worden plasdraszones gecreëerd, waarmee de natuurwaarde wordt verbeterd. Door de kap en het verwijderen van opschot komt er meer licht in de houtwal en worden de omstandigheden voor de flora en fauna op de eilanden verbeterd.

- Groencompensatie

De kavel grenst aan de Hoofdgroenstructuur (HGS) en ligt in de Ecologische structuur Amsterdam (ESA). Een klein deel van de HGS zal gebruikt worden als (gedeeltelijk) onverharde speelplaats voor het kinderdagverblijf (circa 167 m<sup>2</sup>). Daarentegen wordt het huidige areaal van de HGS langs sportpark Spieringhorn (aan de westzijde van het plangebied) met circa 750 m<sup>2</sup> vergroot. Dit wordt ingericht als plasdras dijk. Ook de overige openbare ruimte wordt groen ingericht. De gemeente Amsterdam heeft een integraal inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Hierbij is buiten de kavelcontour een groene entree-laan als ontsluiting via de Heathrowstraat gepland en een doorgaande groene fietsroute aan de noordzijde van de kavel. Het accent ligt op cultuurbepanting. Ook vindt er een aanplanting van grond plaats en wordt het gebied groen en ecologisch ingericht:

- De bestaande harde oeverlijn wordt vervangen door zachte, groene oevers. Hiermee ontstaat een doorlopende groene oever zonder onderbreking van steen;
- De Heathrowstraat wordt ingericht met een gevarieerd inheems bomenassortiment: dit vormt het sluitstuk van een nieuw aan te leggen groene route tussen het Westerpark en het Brettengebied;
- De maaiveldinrichting van de Heathrowstraat wordt groener ingericht doordat er een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen.
- Het gebied wordt hiermee groener ingericht, beter aangesloten op de groenstructuur in de omgeving en levert het gebied een essentiële bijdrage aan de groene routes en verbindingen op zowel lokaal als op gebiedsoverstijgend niveau.

De Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC) en de stadsecoloog (Ecologische Structuur Amsterdam) zijn akkoord met deze aanpak.

- Bomencompensatie

De bomen in het plangebied zijn geïnventariseerd. Per ontwikkelgebied wordt aangegeven hoeveel bomen er gekapt moeten worden:

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| - SITA-kavel binnen kavelgrenzen:   | 35 stuks |
| - Heathrowstraat buiten kavelgrens: | 7 stuks  |
| Totaal                              | 42 stuks |

Alle te kappen bomen worden gecompenseerd, dit wordt geborgd middels de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen.

#### *Ad 6. – 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 7 – 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |                                       |     |     |            |
|                                                       | Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade voor risico komt van de ontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de voorgestane ontwikkeling op de kavel zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De proceskosten, ambtelijke uren, zijn gedekt in de grondexploitatie Sloterdijk-Centrum. Daarmee heeft dit besluit heeft geen financiële consequenties. |     |                                       |     |     |            |

#### Geheimhouding

#### Stukken

Meegestuurd

1. Verbeelding
2. Advies Dagelijks Bestuur Nieuw-West
3. Nota van beantwoording zienswijze
4. Nota van wijzigingen

Ter inzage gelegd

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

Jaar 2020  
Afdeling 1  
Nummer 502  
Datum 13 mei 2020

**Gemeente Amsterdam**  
Gemeenteraad

**R**

**Voordracht voor de raadsvergadering van** dinsdag 19 en woensdag 20 mei 2020

---

**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, secretaris