

Raadsbesluit

Jaar 2022
Vergaderdatum 14 september 2022
Agendapunt 3
Voordrachtnummer VN2022-019701

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Gatwickstraat 1

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022;

gelet op:

- artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
 - hoofdstuk 7, artikel 7.17 van de Wet milieubeheer;
 - artikel 11 en artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
 - artikel 7 en artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes;
 - artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 1. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1 een zienswijze is ingediend;
 2. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
 2. de zienswijze 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 Gatwickstraat 1 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. het groepsrisico externe veiligheid vanwege de aardgasbuisleiding en transport over de weg (Rijksweg A10) aanvaardbaar te achten;
 5. het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2101BPGST-VGo1 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 2021;
-

Raadsbesluit

6. geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 14 september 2022.

De voorzitter



Femke Halsema

De raadsgriffier



Jolien Houtman

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

Portefeuille Ruimtelijke Ordening
Agendapunt 3
Datum besluit College van B&W, d.d. 12 juli 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Gatwickstraat 1

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1 een zienswijze is ingediend;
 - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerpbestemmingsplan;
2. De zienswijze 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 Gatwickstraat 1 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. Het groepsrisico externe veiligheid vanwege de aardgasbuisleiding en transport over de weg (Rijksweg A10) aanvaardbaar te achten;
5. Het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2101BPGST-VGo1 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 2021;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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 buisleidingen, artikel 11 en 12.

Het bevoegd gezag legt verantwoording af voor het groepsrisico in het kader van externe veiligheid.

- Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 7 en 8.

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

Het bevoegd gezag legt verantwoording af voor het groepsrisico in het kader van externe veiligheid.

- artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan regels bevatten die zien op de fysieke leefomgeving.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft het pand aan de Gatwickstraat 1 aangekocht om het te revitaliseren en uit te breiden teneinde het te gebruiken als Rijkskantoor, met gedeeltelijk voorzieningen op de begane grond. De aankoop past in het beleid van het RVB om meer gebouwen in eigendom te hebben en minder te huren en om gebouwen te verduurzamen. Daarnaast wenst het RVB zijn portefeuille te verplaatsen naar strategische locaties. Op deze wijze wordt economische en maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd.

Sloterdijk-Centrum, onderdeel van Haven-Stad, heeft de opgave om van monofunctioneel kantoorgebied te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied in 2040. Het investeringsbesluit met de bijbehorende ruimtelijke en programmatische visie (Visie Sloterdijk-Centrum 2040) is op 15 maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is ruimte voor forse uitbreiding van het totale programma in Sloterdijk-Centrum. Het huidige programma van circa 500.000 m² 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, bestaande hotels en kantoren).

Het toevoegen van woningen wordt met name voorzien ten zuidwesten van het station (Barajasbuurt e.o.). Ten noordoosten van het station (waar de kavel Gatwickstraat 1 is gelegen) is ruimte voor verdichting ten behoeve van kantoren. Wel wordt het nieuwe pand adaptief ontworpen om toekomstige transformatie naar woningbouw niet onmogelijk te maken. Het bestemmingsplan voorziet nu nog niet in een woonbestemming.

Begrenzing plangebied

Het plangebied Gatwickstraat 1 wordt globaal begrensd door de Basisweg aan de noordzijde, het pand Gatwickstraat 9-39 aan de oostzijde, de Gatwickstraat aan de zuidzijde en de La Guardiaweg aan de westzijde.

Wat wijzigt er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?

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

- Het gewenste kantoor- en voorzieningenprogramma is programmatisch niet, maar qua bouwmogelijkheden (maximaal 19.000 m² bvo) wel in strijd met het voorgaande bestemmingsplan 'Sloterdijk'. Deze bouwmogelijkheden worden met voorliggend bestemmingsplan verhoogd naar maximaal 40.000 m² bvo.
- De eisen en ambities uit de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 zijn vertaald in de planregels:
- De maximale bouwhoogte wordt deels verlaagd, zodat er variatie in bouwhoogten ontstaat;
- Autoparkeren is alleen inpandig toegestaan;

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

- Maximaal 75% van de kavel mag bebouwd worden met bovengrondse bebouwing, zodat er voldoende ruimte is voor een groene (semi)openbare inrichting;
- Minimaal 30% van het dakoppervlak moet als groen dak worden gebruikt.

Eerdere besluitvorming

- Voorontwerpbestemmingsplan

Op 21 september 2021 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. Inspraak is in deze procedure dus niet verplicht. Wel heeft het Rijksvastgoedbedrijf de ontwikkeling en het bestemmingsplan besproken met de eigenaren van de omliggende percelen. Deze reageerden in zijn algemeenheid positief. Een verslag van deze overleggen is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- Ontwerpbestemmingsplan

Op 14 december 2021 heeft het college ingestemd met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 23 december 2021 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 Gatwickstraat 1 heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter visie gelegen. Gedurende die periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er is een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is afkomstig van de erfpachter van de naastgelegen kavel.

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 16 november 2021 positief geadviseerd over het voorontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijze

Gedurende de terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. De zienswijze ziet op de effecten van het bouwvolume (met name bezonning en wind) op het naastgelegen perceel Gatwickstraat 9-39. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal onderzoeken aangepast. De zienswijzen heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit betreft de maximale bouwhoogten die op grond van

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hiermee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze. In de Nota van wijzigingen worden alle wijzigingen van 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 14 december 2021 tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat het MER niet ter besluitvorming voorligt.

Ad 4 – Aanvaarden groepsrisico externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere risicobronnen gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding (W-534-08) gelegen en vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A10 plaats. De Rijksweg A10 is in de Regeling Basisnet aangewezen als Basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebondenrisico brengen deze bronnen geen belemmering met zich mee. Op dit punt zijn er geen beperkingen voor wat betreft de herontwikkeling van de Gatwickstraat 1.

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.

Voor wat betreft het groepsrisico is geconstateerd dat er sprake is van een toename van de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. 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 op basis van het advies van de Veiligheidsregio Amsterdam- Amstelland 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 verdichting past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals in het investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum (maart 2021) en de daarbij behorende Visie Sloterdijk-Centrum 2040.
- Sprake is van een bestaand gebouw dat wordt gerevitaliseerd en uitgebreid. Vanuit duurzaamheidsoogpunt en zorgvuldig ruimtegebruik is dit een wenselijke ontwikkeling;
- In de huidige situatie al een overschrijding van het groepsrisico aanwezig is: Voor de buisleiding is de overschrijding in de huidige situatie 1.936 keer de oriëntatiewaarde, dit wordt 2.829 keer de oriëntatiewaarde. Voor de Rijksweg A10 is de overschrijding in de huidige situatie 1.298 keer de oriëntatiewaarde, dit wordt 1.613 keer de oriëntatiewaarde;
- Maatregelen aan de bron buisleiding op korte termijn niet realistisch zijn. Dit aandachtspunt wordt meegenomen in de langetermijnontwikkeling van het gebied. Maatregelen aan de bron Rijksweg zijn in het kader van dit project ook niet realistisch.
- De vluchtroutes goed van de bron af kunnen worden geleid;
- Het plangebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten;

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

- De te treffen maatregelen in verband met externe veiligheid (zoals vluchtroutes van de bron af en bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten) in afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf worden vastgelegd.

Binnen het invloedsgebied en binnen de 100% letaliteitsgrens van buisleidingen en transportroutes mogen op basis van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam niet zonder meer nieuwe functies voor minder zelfredzame personen worden toegestaan (zoals basisscholen en kinderdagverblijven). Om die reden is in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt om een functie voor minder zelfredzame personen te realiseren.

Ad 5 – Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen. Dit betreffen wijzigingen op de verbeelding (maximale bouwhoogten) naar aanleiding van de zienswijze. 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 2 februari 2022. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 14 september 2022 wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. Dit is het gevolg van het uitvoeren van nadere onderzoeken.

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 het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders geldt ter plaatse.

Programma

Op dit moment is er circa 16.000 m² bvo aan kantoorprogramma feitelijk aanwezig.

Het totaalprogramma van het voorliggende bestemmingsplan omvat maximaal 40.000 m² bvo (exclusief ondergronds ondergeschikt programma en exclusief verdiept of half verdiept parkeren, dit wordt grondwaterneutraal uitgevoerd). Op grond van het bestemmingsplan mag er maximaal 38.500 m² bvo gebruikt worden ten behoeve van kantoren. Om de gewenste levendige plint te bewerkstelligen wordt op de eerste bouwlaag minimaal 1.000 m² bvo en maximaal 2.500 m² bvo aan voorzieningen voorzien.

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 bestemmingsplan bij het college van B&W ligt.

- Stedelijke kaders

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid. Wel dient opgemerkt te worden dat in het investeringsbesluit en de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 wordt gesproken over een maximumprogramma van 38.500 m² bvo op de kavel. In het voorliggende bestemmingsplan wordt maximaal 40.000 m² bvo mogelijk gemaakt. Deze discrepantie is het gevolg van twee parallel lopende ontwerptrajecten, waarbij goed overwogen is aangesloten bij het ontwerp van RVB.

- Parkeren

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 van maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² bvo kantoor. Uitgaande van een maximale bvo van 38.500 m² aan kantoren, zijn in totaal circa 150 parkeerplaatsen toegestaan, plus enkele parkeerplaatsen voor de voorzieningen. Dat is minder dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Het aantal parkeerplaatsen op privéterrein neemt dus af, terwijl er sprake is van een toename van het kantoorprogramma. Deze afname van parkeerplaatsen past in het gevoerde mobiliteitsbeleid in Haven-Stad, maar ook bij de ambities van het RVB.

- 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 in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie (er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de Natura-2000 gebieden). Voor de *bouwfase* geldt per 1 juli 2021 een wettelijke vrijstelling voor stikstofdepositie.

- Duurzaamheid en groen

De kavel is in de huidige situatie bijna geheel versteend, behoudens een vijver en enkele bomen met beperkte natuurwaarde. Bovendien wordt er geparkeerd op maaiveld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat autoparkeren slechts in pandig is toegestaan en uitsluitend volledig verdiept, of half verdiept mag worden gerealiseerd. Bovendien geldt een maximumbebouwingspercentage van 75% voor bovengrondse bebouwing. Ook wordt het gebruik van daken voor groen (minimaal 30 % van de dakoppervlakte) verplicht gesteld. Met deze eisen wordt geborgd dat de kavel groen, en daarmee klimaatbestendig wordt ingericht.

- Planschade

Uit de planologische vergelijking van de oude en nieuwe situatie blijkt dat er geen negatieve effecten zijn. Er is daarom geen planschaderisico. Voor de volledigheid is met RVB wel een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

- Crisis- en herstelwet

Op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld. Dit betekent dat regels kunnen worden gesteld ten behoeve van de fysieke leefomgeving. In het bestemmingsplan zijn regels gesteld over een verplicht % groene daken.

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,

Voordracht voor de raadsvergadering van 14 september 2022

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.

Financiële onderbouwing

Toelichting:

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelaar (Rijksvastgoedbedrijf). De ambtelijke kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie Sloterdijk-Centrum. Daarvoor heeft dit besluit geen financiële consequenties.

Conclusie:

Het besluit heeft geen financiële consequenties.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding

n.v.t.

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2022-071629	1_verbeelding_BP Gatwickstraat 1.pdf (pdf)
AD2022-071630	2_Advies BD Nieuw-West, BP Gatwickstraat 1.pdf (pdf)
AD2022-071631	3_NvW BP Gatwickstraat 1.pdf (pdf)
AD2022-071632	4_NvB BP Gatwickstraat 1 incl zienswijze.pdf (pdf)
AD2022-071633	5_BP Gatwickstraat 1.pdf (pdf)
AD2022-061899	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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