



Portefeuille **25**  
Agendapunt **A1**

Tekst wordt gepubliceerd in  
Gemeentebblad

**Onderwerp**

Ontwerp bestemmingsplan ArenAPoort West

Tekst wordt  
gepubliceerd in  
Gemeentebblad

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

In te stemmen met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West Kavel 17 voor tervisielegging van dit plan voor de duur van zes weken met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende deze termijn.

**Bestuurlijke achtergrond**

Kavel 17 is een onderdeel van het grootstedelijk projectgebied Zuidoostlob. Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is het initiatief om op kavel 17 in het gebied ArenAPoort West (voorheen Centrumgebied Amsterdam Zuidoost genoemd) een mix van kantoor-, hotel- en multipurpose faciliteiten te ontwikkelen. Het onderhavige initiatief past in de gewenste ontwikkeling voor ArenAPoort West, maar past niet geheel in het geldende bestemmingsplan Centrumgebied Amsterdam Zuidoost. De uitvoering van het initiatief wordt met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Kavel 17 ligt in de noordwestelijke hoek van het gebied ArenAPoort West in stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Dit gebied is een van de grootstedelijke kerngebieden die Amsterdam kent en een grootstedelijke projectstatus heeft.

Grootstedelijke kerngebieden liggen rond knooppunten van openbaar vervoer, op enige afstand van de binnenstad, en zijn bestemd voor de vestiging van grootstedelijke voorzieningen met een (inter)nationale uitstraling, in combinatie met hoogwaardige kantoren en metropolitaanse woonvormen in een hoge dichtheid. In deze hoedanigheid is het gebied bepalend voor de uitstraling van Amsterdam als internationaal cultureel, economisch en toeristisch centrum.

ArenAPoort West is goed bereikbaar door de ligging nabij een (inter-)nationaal knooppunt van openbaar vervoer. Station Amsterdam Bijlmer ArenA is inmiddels getransformeerd naar een station van (inter-)nationaal niveau en vormt het centrum van dit nieuwe deel van het grootstedelijk kerngebied. Het gebied kenmerkt zich door een hoge stedelijke dichtheid en een optimale menging van wonen, werken en voorzieningen op verschillende schaalniveaus. In het vestigingsbeleid leisure is het gebied aangewezen als een geschikt gebied voor leisurebedrijven die zich richten op stadsdeel, stad, regio en land. Als passende activiteit worden sport, muziek en vermaak genoemd. Het onderhavige project levert een goede aanvulling op het bestaande en nog te ontwikkelen voorzieningenniveau.

Het huidige bestemmingsplan Centrumgebied Amsterdam Zuidoost maakt de ontwikkeling van voorzieningen als een evenementenhal, theaters, een uitgaanscentrum, grootschalige perifere detailhandelsvoorzieningen, woningen en onderwijsvoorzieningen mogelijk.

Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan ook in de realisatie van kwalitatief hoogwaardige stedelijke openbare ruimte. Inmiddels zijn op basis van dit bestemmingsplan diverse

---

plannen vergund, ontwikkeld en gerealiseerd.

Het gebied is nog niet geheel uitontwikkeld; de realisatie van een aantal plannen is momenteel in voorbereiding.

---

**Reden besluit**

De procedure voor het bestemmingsplan is leidend bij de realisatie van de bovenbouw op kavel 17. De uitvoering hangt logistiek nauw samen met de geplande bebouwing van het naastgelegen kavel 17A (Ziggo Dome) en de overige kavels in het Centrumgebied ArenAPoort West, waarvoor momenteel de ruimtelijke procedures worden doorlopen.

Voor kavel 17, als ook de naastliggende kavel Ziggo Dome, is in het geldende bestemmingsplan in een kantoorfunctie voorzien. Conform het kantorenbeleid Plabeka I wordt de kantoorfunctie op deze kavels grotendeels omgezet naar andere functies. Het onderhavige project op kavel 17 met nog maar deels een kantoorfunctie en daarnaast een hotel, gebouw met gemengde voorzieningen alsmede de parkeergarage en de Ziggo Dome, die momenteel al worden gebouwd, leveren een goede aanvulling op het bestaande en nog te ontwikkelen voorzieningenniveau in het gebied ArenAPoort.

---

**Uitkomsten advies**

Binnen de gemeente

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorbereid en behandeld in de projectgroep Zuidoostlob, aangekondigd in het BO Zuidoost en is voor de ontwerpfase ter beoordeling voorgelegd aan het juridisch overleg ArenAPoort, waarin onder meer Projectbureau Zuidoostlob, de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB), Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), Project Managementbureau (PMB) en de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) vertegenwoordigd zijn en mr. G. Koop van Nauta Dutilh, die als lid van het juridisch overleg het concept ontwerpbestemmingsplan heeft bekeken.

Buiten de gemeente

Gedurende de periode augustus – oktober 2009 heeft het zogenaamde artikel 3.1.1. Bro-overleg plaatsgevonden. Daarnaast zijn de ondernemers in het gebied via het reguliere Breed Boulevardoverleg overleg over het plan geïnformeerd, en is een informatie bijeenkomst georganiseerd. Een exemplaar van het concept ontwerpbestemmingsplan is naar betrokkenen toegezonden met het verzoek om een reactie.

De reacties hebben betrekking op tekstuele aanpassingen, een aantal wensen voor opname van aanvullende teksten m.b.t. beleidsaspecten en onderzoek in de plantoelichting en enkele aanpassingen aan de planregels. Geen van de opmerkingen geeft aanleiding tot een wezenlijke planaanpassing. De belangrijkste opmerkingen betreffen de volgende.

**Windonderzoek**

Actueel onderzoek was op het moment van het 3.1.1 Bro nog niet beschikbaar. Een aantal reacties maakt daar terecht een opmerking over. Aan het plan zijn twee rapporten van bureau Peutz toegevoegd: een uit 2007, waarin het plan bestond uit een aaneengesloten U-bebouwing, en een recent onderzoek van 30 november 2009, waarin de gewijzigde planopzet als uitgangspunt is genomen: een aaneengesloten plint met daarboven drie van elkaar losgekoppelde gebouwen. De conclusies van dit rapport komen erop neer dat in de situatie met een multipurpose gebouw van 28 meter, een acceptabel tot goed klimaat kan worden verwacht.

Laatstgenoemde situatie kan verder worden verbeterd met windremmende voorzieningen, zoals het plaatsen van een aantal bomen op het plein. In de bebouwing zoals ontworpen

voor kavel 17, heeft het multipurpose gebouw een hoogte van 26 meter. Voor die situatie kan op basis van bovengenoemd onderzoek worden aangenomen dat met deze bebouwing een acceptabel windklimaat kan worden bewerkstelligd. Naar aanleiding van dit resultaat is in de planregels en op de plankaart de minimum bouwhoogte voor de hoofdbebouwing op kavel 17 verhoogd naar 26 meter.

In een van de reacties is gevraagd om een nadere beschrijving van de bereikbaarheid van de planlocatie voor verkeer en voetgangers. Aan de opmerking is tegemoetgekomen door een aanvulling op te nemen in hoofdstuk 6 van de plantoelichting. Garantie van vluchtroutes bij evenementen in de Ziggo Dome op kavel 17.

Verder zijn naar aanleiding van de reacties aanpassingen gedaan met betrekking tot de definiëring begrip evenementen i.r.t. programma Ziggo Dome, het benoemen van de structuurvisie Ouder Amstel, de synergie van het plan met omgeving, een toelichting op het fietsparkeren en is een paragraaf Duurzaamheid toegevoegd.

Geen van de opmerkingen geeft aanleiding tot een wezenlijke planaanpassing.

---

**Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg**

Na vrijgave volgt tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

---

**Behandeling in raadscommissie**

nog niet gepland

---

**Datum van behandeling in gemeenteraad**

voor zomerreces 2010

	Financiële paragraaf		nvt			
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?						
	<b>Financiële gevolgen</b>					
	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**

nvt

---

**Geheimhouding**

nvt

---

**Voorlichting en communicatie**

Binnen de gemeente

Na vrijgave volgt tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Buiten de gemeente

De tervisielegging zal gepubliceerd worden in de gebruikelijke media.

---

**Stukken**

Meegestuurd

ontwerp bestemmingsplan en plankaart

Ter inzage gelegd

nvt

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Projectbureau Zuidoostlob: F. Karssing / 254 2957 en L.M.W. Gratama / 5525842

---

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten

---