

Jaar 2013
Afdeling 3A
Nummer 162/629
Publicatiedatum 13 september 2013
Agendapunt 23
Datum besluit B&W 2 juli 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 juli 2013
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 629),

Besluit:

1. de naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen, zoals onderbouwd in de Nota van Zienswijzen Amstel III Oost, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan Amstel III Oost gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. vast te stellen het bestemmingsplan Amstel III Oost, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02, bestaande uit een verbeelding en planregels alsmede vergezeld gaande van een toelichting als bedoeld in artikelen 3.1.3 en 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onder voorwaarde dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp:
 - de bouwhoogte ter plaatse van de percelen Hettenheuvelweg 37 – 39 en Hettenheuvelweg 41-43 is gewijzigd van 10 naar 12 meter;
 - het metrage ten dienste van de functie kantoor ter plaatse van de percelen Hettenheuvelweg 12 en 14 gezamenlijk is naar 9.052 m² bvo gewijzigd;
 - het metrage ten dienste van de functie kantoor ter plaatse van de percelen Karspeldreef 14 en 16 gezamenlijk is naar 10.690 m² bvo gewijzigd;
 - het bebouwingspercentage ter plaatse van het perceel Paasheuvelweg 25 is gewijzigd naar 80%;
 - op basis van het akoestisch onderzoek van juni 2013 is op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar woningbouw en andere geluidgevoelige functies in de toekomst tot de mogelijkheden behoren;

- b. naar aanleiding van de zienswijzen de regels op de volgende wijze zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp:
- artikel 6.3 lid 3 sub g:
Functies zoals genoemd onder f zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "goederenvervoer" niet hoger scoren dan 2 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2;
 - artikel 6 lid 3 sub j t/m n:
j. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden of aanvrager heeft aangetoond dat elders in het plangebied voldoende parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie.
k. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden de volgende parkeernormen:
 1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone' kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel;
l. Bij een functiewijziging binnen bestaand gebouw zonder fysieke uitbreiding dient, ten behoeve van het bepalen van het totaal aantal parkeerplaatsen, de norm zoals gesteld onder k, te worden toegepast op het totaal aantal m² bvo. Vervolgens worden de reeds aanwezige parkeerplaatsen van dit totaal afgetrokken. Bij een tekort geldt het gestelde onder j, bij een overschot geldt dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand mag worden gehouden als voor de functiewijziging;
m. Bij een functiewijziging binnen bestaand gebouw met fysieke uitbreiding dient, ten behoeve van het bepalen van het totaal aantal parkeerplaatsen, de norm zoals gesteld onder k, te worden toegepast op het totaal aantal m² bvo. Vervolgens worden de reeds aanwezige parkeerplaatsen van dit totaal afgetrokken. Bij een tekort geldt het gestelde onder j, bij een overschot geldt dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand mag worden gehouden als voor de functiewijziging en fysieke uitbreiding;
n. Bij sloop/nieuwbouw zonder functiewijziging en zonder fysieke uitbreiding mogen hetzelfde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd als aanwezig voor de uitvoering van de sloop/nieuwbouw.
 - Artikel 6 lid 3 sub o:
Toevoeging van het aantal m² voor de functie maatschappelijke dienstverlening: 1.289 m²;
 - Artikel 6 lid 5:
 - a. het bevoegd gezag kan het aantal m² bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken "maximum vloeroppervlak; (bvo) (m²)" aangeven, op verzoek verminderen;
 - b. burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' de bestemming wijzigen naar wonen of een andere geluid- of luchtgevoelige bestemming. daarbij gelden de volgende criteria:
 1. het gestelde in artikel 6.2 heeft onverminderde toepassing;

2. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden dan wel elders duurzaam verzekerd te zijn;
 3. bij woningbouw geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, voor overige functies gelden de parkeernormen zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel;
 - de parkeertabel van het Amsterdamse Locatiebeleid van 2008 is toegevoegd;
- c. naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting op de volgende onderdelen aangepast:
- de hoofdstukken 6, 7, 8 en 12 zijn aangepast naar aanleiding van de aangepaste onderzoeksgegevens. De inhoudelijke resultaten van deze onderzoeken weken niet af van de uitkomsten zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan;
 - hoofdstuk 18.3.2 (beschrijving van de planregels) is aangepast op de wijzigingen in de regels en geeft een uitgebreide beschrijving van onder meer de parkeerregeling en de wijzigingsbevoegdheid;
- d. de planregels en verbeelding ambtshalve als volgt zijn gewijzigd:
1.
het perceel Paasheuvelweg 21–23 op de verbeelding is gewijzigd naar de bestemming wonen en met toevoeging van artikel 12 de bestemming wonen aan de regels is toegevoegd.
 2.
Artikel 6 lid 3 sub p:
Ter plaatse van de functieaanduiding “- (PG)”(parkeergarage uitgesloten) is parkeren op de begane grond in elke vorm uitgesloten. Daarnaast mogen ter plaatse van deze aanduiding op de begane grond geen kantoren worden gerealiseerd.;
5. geen grondexploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie via erfpacht/huur verzekerd is. Daarnaast heeft de Raad op 28 november 2010 een transformatie-exploitatie (trex) opgesteld waar opbrengsten uit erfpachtconversies en tijdelijke verhuring ingeboekt kunnen worden en de benodigde kosten uit betaald kunnen worden;
6. de geheimhouding op de achterliggende stukken a. t/m h. te bekrachtigen;

7. de minister van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om, gezien het feit dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen nationale belangen raken, zo spoedig mogelijk te reageren in het kader van de reactieve aanwijzingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 11 september 2013.*

De plv. voorzitter

mr. S.H.M. Ornstein

De raadsgriffier

mr. M. Pe



Voordracht voor de raadsvergadering van

11 september 2013

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 629
Publicatiedatum 10 september 2013
Agendapunt 23
Datum besluit B&W 2 juli 2013

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost

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. de naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen, zoals onderbouwd in de Nota van Zienswijzen Amstel III Oost, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan Amstel III Oost gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. vast te stellen het bestemmingsplan Amstel III Oost, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02, bestaande uit een verbeelding en planregels alsmede vergezeld gaande van een toelichting als bedoeld in artikel 3.1.3 en 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onder voorwaarde dat:
 - a. naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp:
 - de bouwhoogte ter plaatse van de percelen Hettenheuvelweg 37 – 39 en Hettenheuvelweg 41- 43 is gewijzigd van 10 naar 12 meter;
 - het metrage ten dienste van de functie kantoor ter plaatse van de percelen Hettenheuvelweg 12 en 14 gezamenlijk is naar 9.052 m² bvo gewijzigd;
 - **het metrage ten dienste van de functie kantoor ter plaatse van de percelen Karspeldreef 14 en 16 gezamenlijk is naar 10.690 m² bvo gewijzigd;**
 - het bebouwingspercentage ter plaatse van het perceel Paasheuvelweg 25 is gewijzigd naar 80%;
 - op basis van het akoestisch onderzoek van juni 2013 is op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar woningbouw en andere

geluidgevoelige functies in de toekomst tot de mogelijkheden behoren;

- b. naar aanleiding van de zienswijzen de regels op de volgende wijze zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp:
- artikel 6.3 lid 3 sub g:
Functies zoals genoemd onder f zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "goederenvervoer" niet hoger scoren dan 2 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2;
 - **artikel 6 lid 3 sub j t/m n:**
 - 1. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden of aanvrager heeft aangetoond dat elders in het plangebied voldoende parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie.**
 - 2. Bij functiewijziging of –uitbreiding gelden de volgende parkeernormen:**
 - a. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 - b. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone' kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 - c. overig: zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel;
 - 3. Bij een functiewijziging binnen bestaand gebouw zonder fysieke uitbreiding dient, ten behoeve van het bepalen van het totaal aantal parkeerplaatsen, de norm zoals gesteld onder k, te worden toegepast op het totaal aantal m² bvo. Vervolgens worden de reeds aanwezige parkeerplaatsen van dit totaal afgetrokken. Bij een tekort geldt het gestelde onder j, bij een overschot geldt dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand mag worden gehouden als voor de functiewijziging;**
 - 4. Bij een functiewijziging binnen bestaand gebouw met fysieke uitbreiding dient, ten behoeve van het bepalen van het totaal aantal parkeerplaatsen, de norm zoals gesteld onder k, te worden toegepast op het totaal aantal m² bvo. Vervolgens worden de reeds aanwezige parkeerplaatsen van dit totaal afgetrokken. Bij een tekort geldt het gestelde onder j, bij een overschot geldt dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand mag worden gehouden als voor de functiewijziging en fysieke uitbreiding;**
 - 5. Bij sloop/nieuwbouw zonder functiewijziging en zonder fysieke uitbreiding mogen hetzelfde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd als aanwezig voor de uitvoering van de sloop/nieuwbouw.**
 - Artikel 6 lid 3 sub o:
Toevoeging van het aantal m² voor de functie maatschappelijke dienstverlening: 1.289 m²;
 - Artikel 6 lid 5:
 - a. het bevoegd gezag kan het aantal m² bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken "maximum vloeroppervlak; (bvo) (m²)" aangeven, op verzoek verminderen;
 - b. burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid'

de bestemming wijzigen naar wonen of een andere geluid- of luchtgevoelige bestemming. daarbij gelden de volgende criteria:

1. het gestelde in artikel 6.2 heeft onverminderde toepassing;
 2. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden dan wel elders duurzaam verzekerd te zijn;
 3. bij woningbouw geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, voor overige functies gelden de parkeernormen zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel;
 - de parkeertabel van het Amsterdamse Locatiebeleid van 2008 is toegevoegd;
- c. naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting op de volgende onderdelen aangepast:
- de hoofdstukken 6, 7, 8 en 12 zijn aangepast naar aanleiding van de aangepaste onderzoeksgegevens. De inhoudelijke resultaten van deze onderzoeken weken niet af van de uitkomsten zoals verwoordt in het ontwerp-bestemmingsplan;
 - hoofdstuk 18.3.2 (beschrijving van de planregels) is aangepast op de wijzigingen in de regels en geeft een uitgebreide beschrijving van onder meer de parkeerregeling en de wijzigingsbevoegdheid;
- d. de planregels en verbeelding ambtshalve als volgt zijn gewijzigd:
1.
het perceel Paasheuvelweg 21 – 23 op de verbeelding is gewijzigd naar de bestemming wonen en met toevoeging van artikel 12 de bestemming wonen aan de regels is toegevoegd.
 2.
Artikel 6 lid 3 sub p:
Ter plaatse van de functieaanduiding “- (PG)”(parkeergarage uitgesloten) is parkeren op de begane grond in elke vorm uitgesloten. Daarnaast mogen ter plaatse van deze aanduiding op de begane grond geen kantoren worden gerealiseerd.;
5. geen grondexploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie via erfpacht/huur verzekerd is. Daarnaast heeft de Raad op 28 november 2010 een transformatie-exploitatie (trøx) opgesteld waar opbrengsten uit erfpachtconversies en tijdelijke verhuring ingeboekt kunnen worden en de benodigde kosten uit betaald kunnen worden;
6. de geheimhouding op de achterliggende stukken a. t/m h. te bekrachtigen;
7. de minister van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om, gezien het feit dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen nationale belangen raken, zo spoedig mogelijk te reageren in het kader van de reactieve aanwijzingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Amstel III Oost voorziet (evenals Amstel III West) in de actualisatie van het huidige, verouderde bestemmingsplan Amstel III uit 1988. Aanleiding daartoe is enerzijds de actualisatieplicht ingevolge de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, die voor dit plangebied voorschrijft dat een nieuw bestemmingsplan uiterlijk 1 juli 2013 moet worden vastgesteld. Anderzijds is de aanleiding gelegen in de behoefte aan een actueel, ruimtelijk, planologisch, juridisch kader voor dit monofunctionele kantorengedebiet, waar veel leegstand heerst en waarvoor ter bevordering van transformatie en verlevendiging, flexibiliteit en functiemenging gewenst is.

Het nieuwe bestemmingsplan legt grotendeels de bestaande volumes vast en biedt ruimte voor functieverandering, waarmee het voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengedebiet naar een levendig gemengd werk- en woongedebiet.

De planregeling omvat een globaal eindplan met een bestemming Gemengd en enkele afzonderlijke bestemmingen voor detailhandel (Ikea), Bedrijf (een benzinstation en een nutsgebouw). De Gemengd bestemming regelt de bestaande kantoorfunctie met toevoeging van alternatieve functies. Het uitgegeven kantoormetrage is per kavel op de kaart vastgelegd, voor een deel van de overige functies is een metrage in de regels opgenomen. Verkeer, groen en water hebben hun eigen regeling, maar ook binnen de bestemming Gemengd is ruimte voor de aanleg van ontsluitingswegen, groen en water.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Amstel III Oost omvat de kantorenstrook. Het ligt ten westen van het spoor Amsterdam-Utrecht, grenst aan de noordzijde aan het gebied ArenAPoort West, aan de zuidzijde aan het AMC terrein en sluit aan de westzijde aan op het plangebied Amstel III West, de bedrijvenstrook.

Onderbouwing besluit

Aandachtspunten in de planregeling

Conserveren en veranderen

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend in de zin dat het geen / nauwelijks ruimte geeft voor uitbreiding en groei, maar een nieuwe regeling geeft voor een bestaand gebied. De kantorenvoorraad waar het plangebied nu voornamelijk uit bestaat, wordt bevroren op de thans (middels erfpachtcontracten) uitgegeven kantoorimeters.

Het afgebakende volume levert (op een kleine marge voor fysieke uitbreiding van niet-kantoorfuncties na) het vertrekpunt en maximum kader voor het gewijzigde

programma in het nieuwe bestemmingsplan.

De veranderingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken zitten hem vooral in de gelegenheid het gebied te laten verkleuren door flexibel ruimte te bieden aan nieuwe functies die de kantoorfunctie kunnen ondersteunen en vervangen. Hiermee inspelend op de in het Strategiebesluit vastgestelde opgave voor het gebied, namelijk om de toenemende leegstand te keren, het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden en tegelijkertijd nieuwe functies aan het gebied toe te voegen, opdat het gebied zich ontwikkelt naar een multifunctioneel gebied met wonen.

Kantoren in krimpgebied i.r.t. planregeling

Amstel III Oost is in de kantorenstrategie aangewezen als krimpgebied. Ter voldoening aan de hiervoor geldende voorwaarden, is een krimpfolie over de *uitgegeven* kantoorruimte gelegd. In de planregeling komt dit tot uitdrukking door de uitgegeven volumes als maximum vast te leggen. Dat leidt in veel gevallen tot inperking van de huidige planologische ruimte (totaal 150.000 m²). Op basis van een onderzoek van een deskundig onderzoeksbureau is geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van financiële risico's/planschade bij het wegnemen van planologische ruimte (zie bijlage, kabinet).

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na 2 jaar leegstand of transformatie de kantoorfunctie uit het bestemmingsplan te nemen (wegbestemmen). Aanvankelijk is onderzocht of deze wijzigingsbevoegdheid eenzijdig kon worden ingezet, om zo de leegstand aan te pakken en invulling te geven aan het beleid dat Amstel III krimpgebied is aangewezen. Dit kans op forse schadeclaims was echter zeer groot (zie bijlage, kabinet). Daarom is nu gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid op basis van wederzijdse instemming. Deze zou, in overleg met de eigenaar, in concrete onderhandelingsituaties kunnen worden ingezet.

Bandbreedte en beperkingen voor alternatieve functies

Het plan biedt ruimte aan diverse alternatieve functies als lichte bedrijven, horeca, hotels, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, beperkt en lokaal gerichte detailhandel, cultuur en ontspanning, sport en recreatie. De ruimte voor deze andere functies is, vanuit het oogpunt van optimale flexibiliteit, binnen het totale programma onbeperkt en kan overal worden gerealiseerd. Uitzondering hierop vormen die functies, waar vanuit geldend economisch beleid of vanuit milieuoogpunt beperkingen aan vestigingsomvang en vestigingsaantal is opgelegd. Detailhandel (max. 4 vestigingen ad max 200 m²) en hotels (max. 33.750 m²) zijn vanwege kaderstellend beleid en beperkingen op grond van externe veiligheid in omvang afgebakend. Naast wonen, worden andere gevoelige functies als kinderdagverblijven en onderwijs, belemmerd vanwege de geluidzones van wegen en spoor. Dezelfde functies zijn tevens gevoelig vanwege de luchtkwaliteit, waardoor ook deze belemmerd worden in de zones langs de A9 en de wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Functies als sport en recreatie en cultuur en ontspanning kunnen tot een bepaald metrage binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Bij grote vestigingen dienen deze functies aan te tonen dat er wat betreft parkeren en verkeer geen problemen worden verwacht, waarna zij via een reguliere procedure (8 weken) kunnen worden gerealiseerd.

In de zones externe veiligheid langs transportroutes en rondom bedrijven met gevaarlijke stoffen gelden beperkingen ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en minder zelfredzame gebruikers. Zo gelden bouw- en gebruiksbeperkingen ter plaatse van de invloedzone van het (overigens buiten het plangebied) gelegen LPG vulpunt aan de Muntbergweg.

Wonen

De functie wonen is op de langere termijn gewenst, maar is in deze planperiode met een eerste fase van ontwikkeling nog niet concreet voorzien en daarom niet in het bestemmingsplan bij recht opgenomen. In de eerste plaats is de ontwikkeling geheel afhankelijk van de markt en is op dit moment niet te voorzien, waar en welke omvang er zich wooninitiatieven gaan voordoen. Daar komt bij dat het plangebied is omgeven door zones van wegen en spoor en is in verband met geluid voor woningbouw in ieder geval maatwerk nodig. Overal wonen toestaan zou leiden tot hoge onderzoekskosten.

Wonen is wel een gewenste functie. Ook uit de inspraakreacties bleek dat wonen gewenst is. Op basis van aanvullend akoestisch onderzoek is, in tegenstelling tot het onderliggende onderzoek voor het ontwerpbestemmingplan, gebleken dat er meer mogelijkheden tot woningbouw zijn dan verwacht. Wel is in bijna alle gevallen nog een procedure hogere grenswaarde noodzakelijk. Om deze procedure te kunnen voeren is bij de concrete woningbouwinitiatieven nader bouwkundig onderzoek noodzakelijk.

Door invoering van de Crisis- en Herstelwet is de Wet geluidhinder (Wgh) gewijzigd. De hogere waardeprocedure voor wijzigings- en uitwerkingsplannen moest aanvankelijk al bij de bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden, maar kan nu worden gevoerd bij de procedure voor een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Gelet op voorstaande is besloten om in het bestemmingsplan op die gebieden waar wonen kansrijk wordt geacht een wijzigingsbevoegdheid voor wonen te leggen. Er kan dan per initiatief relatief snel medewerking worden verleend (14 weken in plaats van projectbesluit van 26 weken).

Voor het perceel Paalbergweg 21- 23 is bij besluit van 7 maart 2013 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 349 studenteneenheden. Inmiddels is de procedure afgerond en heeft het perceel op de verbeelding een woonbestemming gekregen, via de regels wordt geregeld dat alleen studentenhuysvesting toegestaan is.

Parkeren

Een groot deel van de kantoren in Amstel III is gerealiseerd voordat er sprake was van locatiebeleid. Ze kennen daarmee een ruimere parkeersituatie dan de norm van 1 op 250 m2 respectievelijk 1 op 125 m2 (verder weg van intercitystation Bijlmer Arena). De gemiddelde parkeersituatie is 1 op 68 m2, met een minimum van 1 op 50 m2 en 1 op 125 m2 voor een aantal nieuwe kantoren. In het oude bestemmingsplan is geen parkeernorm opgenomen, maar mocht het maaiveld worden volgeparkeerd. Ook de erfpachtcontracten bieden ruimte om veel te parkeren.

Worden de normen afgezet tegenover de huidige situatie dan is er sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. De feitelijke situatie is dat de parkeerdruk bij verhuurde panden in Amstel III hoog is. Het is niet mogelijk om zonder financiële schade rechten te ontnemen.

De uitgangspunten voor het parkeerregime in het bestemmingsplan zijn als volgt:

1. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden dan wel elders in het plangebied duurzaam te zijn verzekerd;
2. bestaande parkeerplaatsen worden gerespecteerd;
3. een fysieke uitbreiding zal moeten voldoen aan de nieuwe parkeernormering;
4. bij transformatie zal een verdiscontering met de al aanwezige parkeerplaatsen voor de getransformeerde functie plaats moeten vinden.

Deze regeling doet recht aan bestaande (parkeer)rechten en het locatiebeleid.

Onderzoeken

Onderzoek heeft plaatsgevonden op de thema's: verkeer en bereikbaarheid, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, bodem, natuur en ecologie, cultuurhistorie en archeologie, financiële haalbaarheid. Verder wordt in de toelichting ingegaan op de onderwerpen duurzaamheid en overige milieuhinder. En tot slot zijn Amstel III West en Oost integraal op hun milieueffecten gezien door middel van een m.e.r.-beoordeling. Bij besluit van 3 april 2013 heeft uw Raad besloten dat het voeren van een MER niet noodzakelijk is.

De onderzoeksresultaten geven geen knelpunten ten aanzien van de uitvoering van het bestemmingsplan. Bij het opstarten van het vooroverleg gold dat voor een aantal onderzoeken nog niet in definitieve versies beschikbaar waren. De concepten gaven echter reeds voldoende inzicht en vertrouwen op een gunstig eindresultaat om het concept ontwerp naar buiten te brengen. Dat geldt voor de onderwerpen verkeer, geluid en planschaderisico. Wel hebben de resultaten van het participatietraject aanleiding gegeven om in de westelijke strook nog een nader onderzoek te doen naar plancapaciteit welke verscholen zit in erfpachtcontracten. Daaruit is naar voren gekomen dat er op basis van de erfpachtcontracten nog 173.000 m² bvo zou kunnen worden gebouwd. Besloten is om de onderzoeken op het gebied van verkeer, lucht, geluid en externe veiligheid (welke voor de bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost gezamenlijk) daarop aan te passen. Inmiddels zijn alle onderzoeken afgerond en de definitieve versies verschillen qua conclusies niet van de eerdere onderzoeken. Er wordt op alle gebieden voldaan aan de Wet- en regelgeving. Over de planschaderisico-analyse wordt u separaat geïnformeerd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn er reacties ontvangen van Rijkswaterstaat, Waternet, de Brandweer en het stadsdeel Zuidoost. Deze reacties nopen niet tot planaanpassing. Rijkswaterstaat heeft gevraagd om de effecten van het bestemmingsplan op de A2 en A9 (nog) nader in beeld te brengen. In overleg met DIVV zijn er nadere kaartbeelden en verkeersintensiteiten aan Rijkswaterstaat overlegd. Waternet heeft geen nadere opmerkingen gemaakt. Het advies van de Brandweer bevat aanbevelingen welke niet concreet in het bestemmingsplan zijn te vervatten. Stadsdeel Zuidoost heeft met name vragen gesteld over de

handhaafbaarheid en opzet van het bestemmingsplan. Dit gelet op het feit dat een aantal bevoegdheden voor Amstel III per 1 januari 2014 over zullen gaan naar het stadsdeel. In een ambtelijk overleg is nader ingegaan op de reactie van het stadsdeel.

Participatietraject

Tegelijkertijd met het opstarten van het vooroverleg is een participatietraject gestart met eigenaren en huurders in het gebied. De wijze waarop de planvorming wordt ingestoken krijgt op zich bijval. De flexibiliteit die in het plan wordt gebracht wordt positief ontvangen. Er zijn twee constanten welke terugkomen in de inspraakreacties. Het gaat daarbij om de nieuwe parkeernormen en de wijzigingsbevoegdheden om m2 kantoor weg te bestemmen.

Onderstaand wordt de kritiek op de regelingen samengevat:

Parkeren

Als sterke punten en daarmee vestigingsfactor voor kantoren/bedrijven in Amstel III worden de goede ontsluiting van het gebied, zowel per OV, maar ook via de weg en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen genoemd. Eigenaren melden dat zij niet kunnen voldoen aan de vraag van huurders om parkeerplaatsen; op plotniveau worden parkeerplaatsen volledig gebruikt. Eigenaren zijn tegen de parkeernorm van 1 op 125 m2 en 1 op 250 m2. Horecafuncties hebben een hogere parkeervraag dan bedrijven en kantoren (6 parkeerplaats per 100 m2 bvo vs 1:250 m2 bvo). Gebruikers denken niet te gaan/kunnen transformeren als er met deze normen geen extra parkeerplaatsen (voor zover fysiek mogelijk) op eigen terrein mogen worden gerealiseerd.

In het definitieve bestemmingsplan is de toelichting op het punt van parkeren verduidelijkt, in overeenstemming met de paragraaf over parkeren eerder in deze toelichting. Daarmee worden ons inziens de bezwaren weggenomen.

Wijzigingsbevoegdheden

In het ontwerp-bestemmingsplan zaten twee wijzigingsbevoegdheden:

1. Bij een functiewijziging van kantoor naar een andere functie (bijv. bedrijf/horeca) kunnen na twee jaar de m2 kantoor (welke getransformeerd zijn) worden "wegbestemd". Dat betekent dat op het perceel minder m2 kantoor kunnen en mogen worden ingezet;
2. Als een kantoorpand twee jaar leeg staat kan de kantoorbestemming er ook af worden gehaald.

Eigenaren zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid naar aanleiding van de functiewijziging transformatie tegen zal gaan. Zij melden dat zij problemen verwachten met financiering van investeringen voor transformatie, omdat financiers de zekerheid willen hebben dat zij, indien tzt nodig, terug kunnen vallen op de kantoorfunctie (exit-strategie, risicobeheersing). Voor wat betreft de wijziging van de bestemming omdat een kantoorpand al twee jaar leeg staat zijn de gebruikers van mening dat zij er niet bewust voor kiezen om panden leeg te laten staan en ervaren zij deze wijzigingsbevoegdheid als een extra straf bovenop de leegstand. Daarnaast vragen zij zich af of een pand waar de kantoorbestemming vanaf is gehaald te vullen is met de functies welke nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Verder vinden zij dat de leegstand op deze wijze alleen tot hun probleem wordt gepromoveerd. Ook

wijzen zij op de erfpachtinkomsten welke de gemeente al heeft geïncasseerd. De wijzigingsbevoegdheden, los van het feit dat de gemeente niet verplicht is deze toe te passen, worden als zeer onrechtvaardig ervaren. Gezien de waarde die banken blijkbaar toekennen aan het kunnen terugvallen op de kantoorfunctie indien transformatie op termijn niet duurzaam is, is ook niet uit te sluiten dat het gebruik maken van de bevoegdheid tot planschade leidt.

Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn 20 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn zowel inhoudelijk als tekstueel grotendeels gelijklopend. De indieners van zienswijzen ondersteunen de uitgangspunten van het bestemmingsplan (gemengde doeleinden) en ook wordt in diverse zienswijzen verzocht om wonen in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De kritiek in de zienswijzen, zie daarvoor ook bijgevoegde Nota van Zienswijzen, richt zich op dezelfde punten als in het participatietraject. Samengevat wordt verzocht om de parkeersituatie uit vigerende bestemmingsplan Amstel III (parkeersituatie 1:50) te handhaven en het locatiebeleid niet van toepassing te laten zijn op het nieuwe bestemmingsplan. Verder wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid voor het onttrekken van m2 kantoor te schrappen.

Gemeentelijke reactie op participatie en zienswijzen

Wat betreft parkeren worden bestaande parkeerrechten gerespecteerd. Alleen bij fysieke uitbreiding is de nieuwe parkeernorm van toepassing (zie ook eerder in toelichting). Bij transformatie in combinatie met een fysieke uitbreiding dient een verrekening met de al aanwezige parkeerplaatsen voor de oude functie plaats te vinden.

Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid wordt deze toegepast op basis van vrijwilligheid /wederzijds akkoord.

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

Toelichting

De gemeenteraad kan ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Er wordt in dit geval afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gronden in het plangebied eigendom zijn van gemeente Amsterdam en in erfpacht zijn dan wel zullen worden uitgegeven. Aldus heeft de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de exploitatie van gronden, te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Daarnaast heeft de Raad op 28 november 2010 een transformatie-exploitatie (trex) opgesteld waar opbrengsten uit erfpachtconversies en tijdelijke verhuring ingeboekt kunnen worden en de benodigde kosten uit betaald kunnen worden.

Geheimhouding

Onderstaande stukken worden onder geheimhouding aan de Raad ter beschikking gesteld. Dit omdat er in het rapport financiële informatie is opgenomen welke de (financiële) positie van de gemeente zou kunnen schaden

als dit openbaar zou worden gemaakt.

- a. Memo DRO planschaderisico-analyse Amstel III Oost;
- b. Planschaderisico-analyse Amstel III Oost;
- c. Memo OGA planschade irt erfpacht;
- d. Advies Nauta planschade en erfpacht;
- e. Memo DRO (plan)schade wijzigingsbevoegdheid;
- f. Kenniscentrum planschade wijzigingsbevoegdheid;
- g. Memo Nauta schade wijzigingsbevoegdheid;
- h. Memo OGA privaatrecht en wijzigingsbevoegdheid.

Stukken

Meegestuurd

1. Bestemmingsplan Amstel III – Oost, regels en toelichting;
2. Bestemmingsplan Amstel III – Oost, verbeelding;
3. Nota van beantwoording Zienswijzen Amstel III – Oost;
4. Zienswijzen
5. Brief wethouder Van Poelgeest d.d. 2 juli 2013

Ter inzage gelegd

Bestemmingsplan Amstel III – Oost: toelichting, regels, verbeelding en de bijlagen behorende bij de toelichting en de regels van het bestemmingsplan:

1. Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling, januari 2013
2. Verkeersonderzoek Amstel III, mei 2013
3. Parkeerbalans Amstel III, juli 2012
4. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Amstel III, augustus 2012
5. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Amstel III, Uitwerking geluidsbelasting, maatregelenonderzoek en GES-analyse bij wijziging naar geluidsgevoelige functies, juni 2013
6. Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Amstel III, augustus 2012
7. Effect benutting erfpachtrecht Amstel III op geluidsbelasting en luchtkwaliteit, mei 2013
8. Archiefonderzoek Bodem Amstel III, april 2011
9. Archeologisch onderzoek, december 2008
10. Externe veiligheid Amstel III, juni 2013
11. Groepsrisico LPG-tankstation Shell Muntbergweg, november 2011
12. Bedrijveninventarisatie Amstel III, april 2012
13. Advies Brandweer Amsterdam - Amstelland externe veiligheid Amstel III, januari 2013
14. Natuurtoets Amstel III, oktober 2012
15. Staat van Inrichtingen Amstel III Oost
16. Parkeertabel Amsterdams Locatiebeleid
17. Raadsvoordracht Mer-beoordeling

Kabinet:

- a. Memo DRO planschaderisico-analyse Amstel III Oost;
- b. Planschaderisico-analyse Amstel III Oost;
- c. Memo OGA planschade irt erfpacht;
- d. Advies Nauta planschade en erfpacht;
- e. Memo DRO (plan)schade wijzigingsbevoegdheid;
- f. Kenniscentrum planschade wijzigingsbevoegdheid;
- g. Memo Nauta schade wijzigingsbevoegdheid;
- h. Memo OGA privaatrecht en wijzigingsbevoegdheid.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Projectbureau Zuidoostlob, gemeente Amsterdam, Marlies Geijssel, 06-51119769.
M.Geijssel@zuidoostlob.amsterdam.nl

Dienst Ruimtelijke Ordening, Rolf Sieben, 06 – 43 55 49 58,
r.sieben@dro.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
