



Jaar	2013
Afdeling	1
Nummer	0
Publicatiedatum	<vrije tekst griffie>
Agendapunt	<vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W	<vrije tekst>

Onderwerp

Instemmen met MER-beoordeling bestemmingsplan Amstel III-West en 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

In te stemmen met het niet opstellen van een Milieu Effectrapport (MER) voor zowel het bestemmingsplan Amstel III – West als voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost, omdat uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Wettelijke grondslag

Artikel 7.2 Wet milieubeheer

Artikel 7.19 Wet milieubeheer

Bestuurlijke achtergrond

De Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) ontwikkelt, in opdracht van het projectbureau Zuidoostlob, twee nieuwe bestemmingsplannen voor Amstel III. Het bestemmingsplan Amstel III – West geeft een nieuw planologisch regime voor de Bedrijvenstrook, het bestemmingsplan Amstel III – Oost geeft een nieuw planologisch regime voor de kantorenstrook.

Amstel III – Oost

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 kantoreng gebied, 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 kantorengedebied naar een levendig gemengd werk- en woongebied.

De planregeling omvat een globaal eindplan met een bestemming Gemengd en enkele afzonderlijke bestemmingen voor detailhandel (Ikea) en bedrijf (een benzinestation 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.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend in de zin dat het geen ruimte geeft voor gebiedsuitbreiding en groei, maar een nieuwe regeling geeft voor een bestaand gebied. De uitgegeven kantoorimeters worden positief inbestemd, maar er is geen extra ruimte voor groei. Daarmee wordt voldaan aan de geldende beleidsdoelstellingen van de Kantorenstrategie.

Het afgebakende volume levert (op een kleine marge voor alternatieve, niet-kantoorfuncties na) het vertrekpunt en maximum kader voor het gewijzigde programma in het nieuwe bestemmingsplan.

De veranderingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zitten hem vooral in de geboden gelegenheid het gebied te laten verkleuren door flexibel ruimte te bieden aan nieuwe functies die de kantoorfunctie kunnen vervangen. Hiermee voorsortert op een grootschaliger transformatie op de langere termijn.

Amstel III – West

Het bestemmingsplan Amstel III West voorziet (evenals Amstel III Oost) 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 bedrijvengebied, waar met behoud van de overwegende bedrijvigheid, enige groei en verlevendiging door geringe functietoevoeging gewenst is.

Het nieuwe bestemmingsplan legt grotendeels de bestaande situatie vast en biedt ruimte voor groei en functieverandering. De geboden ruimte voor groei is gebaseerd op de autonome groei van het bedrijventerrein in de afgelopen jaren. Ook voor de langere termijn wordt het behoud van Amstel III als goedlopend en concurrerend bedrijventerrein, dat voor veel werkgelegenheid in de omgeving zorgt, voorop gesteld. Daarmee werkt het bestemmingsplan mee aan de ambitie

de huidige monofunctionaliteit van bedrijven te doorbreken en door te groeien naar een gemengd werkgebied.

De planregeling omvat een globaal eindplan met hoofdzakelijk bedrijfsbestemmingen. Daar waar sprake is van kantoor is een gemengde bestemming opgenomen met een regeling overeenkomstig die in Amstel III Oost het uitgegeven kantoormetrage is per kavel op de kaart vastgelegd, voor overige functies is een metrage in de regels opgenomen. Verder zijn er afzonderlijke bestemmingen voor de locaties waar hoofdzakelijk PDV, horeca en het A2 hotel, en maatschappelijke functies zijn gevestigd. Verkeer, groen en water hebben hun eigen regeling, maar ook binnen de overige bestemmingen is ruimte voor ontsluitingswegen, groen en water.

Het nieuwe bestemmingsplan herbevestigt de bestaande bedrijvensvoorraad en biedt ruimte aan groei van de bedrijvigheid en beperkte toevoeging van nieuwe functies. De opgave is om het gebied te laten doorontwikkelen en te moderniseren. Daarbij moet ook aandacht aan de infrastructuur en openbare ruimte besteed worden.

In hoofdzaak wordt voortgebouwd op de huidige planregeling. Wat functioneel is, wordt behouden, met afzonderlijke procedures gerealiseerde afwijkingen worden positief bestemd en waar mogelijk is meer globaliteit en flexibiliteit ingebouwd.

Flexibiliteit geldt in ieder geval voor de uitbreiding van functies, niet zijnde bedrijfsfuncties.

De veranderingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zitten hem vooral in de toevoeging van extra volume, door meer differentiatie in bouwhoogte toe te laten, waarbij de maximale bouwhoogte op 20 meter wordt vastgelegd.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient nagegaan te worden of er, vanuit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), ten aanzien van dat plan van eventuele Mer-verplichtingen sprake is.

Procedureel betekent dit dat het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing neemt omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt in dit kader het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan verstaan.

Op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2 is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen m.e.r.-beoordelingsplichtig in die gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer bevat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer bevat.

De kantorenstrook beslaat ongeveer 125 hectare en op dit moment is er ongeveer 720.000 m² bruto-oppervlak aan kantoren gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een volledige transformatie van deze 720.000 m² mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om functies als voorzieningen, horeca en specifiek hotels. Met de mogelijkheid tot omzetting van het volledig aantal m² is het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig

Op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.3 is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer, m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Het bedrijventerrein beslaat ongeveer 125 hectare. Daarnaast sluit het bestemmingsplan Amstel III-West de mogelijkheid tot realisatie en uitbreiding van (lichte) industrie niet uit. Verder is er ook op dit moment al lichte industrie in het plangebied aanwezig. Deze (her)ontwikkeling is geen aangewezen geen project waarvoor vanwege de activiteit en/of omvang daarvan op grond van de C-lijst een m.e.r.-plicht geldt.

Samengevat zit er in het plangebied her en der nog lichte industrie en het bestemmingsplan biedt ook uitbreidingsruimte. Derhalve is ook dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Gelet op de ligging en samenhang van beide bestemmingsplannen zijn de diverse onderzoeken voor beide bestemmingsplannen gezamenlijk uitgevoerd.

Onderbouwing besluit

Uit de m.e.r.-beoordeling kunnen de volgende twee conclusies worden getrokken:

- Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek komt naar voren dat de groei in programma van de bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel II I-Oost nauwelijks meer verkeer genereert dan in de autonome situatie. Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat het wegennet in zowel de autonome situatie als de plansituatie voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.
- De effecten op alle andere (milieu-)aspecten, zowel binnen als buiten de plangebieden, beperkt of afwezig zijn.

Daarnaast kan nog het volgende worden overwogen:

- Er zijn geen alternatieven voor de ontwikkelingen die voor een MER relevant zijn;
- Een MER niet méér inzicht geeft in de milieueffecten ten behoeve van de besluitvorming dan deze m.e.r.-beoordeling en de onderzoeken ten behoeve van de bestemmingsplannen;
- Bij een m.e.r.-beoordeling het uitgangspunt is dat géén MER wordt uitgevoerd dient te worden, tenzij er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu bestaan.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een MER ten behoeve van één of beide bestemmingsplannen. Gezien deze conclusies wordt uw Raad voorgesteld om

voor zowel het bestemmingsplan Amstel III – West, als voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost, geen MER op te stellen.

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

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

Geheimhouding

N.v.t

Stukken

Meegestuurd

- Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen "Amstel III – West" en "Amstel III-Oost"

Ter inzage gelegd

Voor de onderliggende onderzoeken kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst Ruimtelijke Ordening, Rolf Sieben, 020 255 1649, 06 4355 4958,
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

Jaar 2013 **Gemeente Amsterdam**
Afdeling 1 Gemeenteraad
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie> **Voordracht voor de raadsvergadering van 3 april 2013**

R