



Voordracht voor de collegevergadering van

2 juli 2013

Portefeuille **25**
Agendapunt **A7**

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd

Vrijgeven voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

wordt gepubliceerd

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West, dat aan de noordzijde wordt begrensd door de gemeentegrens van de gemeente Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel, aan de zuidzijde door de Hoogoorddreef (hart van de weg), aan de oostzijde door het talud van het spoor Amsterdam-Utrecht, en aan de westzijde door de Holterbergweg (hart van de weg).
2. In te stemmen met het vrijgeven voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

Bestuurlijke achtergrond

Inleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West, dat onder meer het op 8 december 1998 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgestelde bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost vervangt.

Aanleiding

De reden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied ArenAPoort West is enerzijds de actualiseringsverplichting per 1 juli 2013 die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorschrijft op straffe van het niet mogen heffen van leges. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het vigerend juridisch planologisch kader opnieuw vastgelegd waarmee wordt beoogd te voorzien in een goede, eigentijdse planologische en juridische regeling voor ArenAPoort West. Anderzijds ligt de aanleiding in de behoefte aan een actueel, ruimtelijk, planologisch, juridisch kader, waarin de in de laatste tien jaar gerealiseerde ontwikkeling naar een stedelijk centrumgebied met kantoren, entertainment en leisure worden vastgelegd.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ArenAPoort West ligt ten noorden van het huidige kantoren- en bedrijvengebied Amstel III, ten westen van het spoor Amsterdam-Utrecht. De Amsterdam ArenA en NS-station Amsterdam Bijlmer ArenA maken deel uit van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de gemeentegrens van de gemeente Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel, aan de zuidzijde aan de Hoogoorddreef (hart van de weg), aan de oostzijde aan het talud van het spoor Amsterdam-Utrecht, en aan de westzijde aan de Holterbergweg (hart van de weg).

Geldend regime

Bestemmingsplan ArenAPoort West voorziet in de actualisatie van (delen van) een aantal onderliggende, verouderde bestemmingsplannen. Het gaat om de bestemmingsplannen: Centrumgebied Zuidoost (1998); Strandvliet (1971); Bioscoop/Evenementenhal Centrumgebied Amsterdam Zuidoost (1996); Zuidelijke Ringspoorbaan (1986); Amstel III (1986); ArenAPoort West kavel 17 (2010); Kavel 17, Laad- en losdek kavel 17A (2010). Getz (2005) is buiten dit plangebied gelaten, met name omdat dit plangebied in afwachting is van een eventuele herontwikkeling en een daaromtrent te herzien contract tussen gemeente en ontwikkelaar. Hiervoor wordt te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Procedurestappen

Voor het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende procedurestappen noodzakelijk waarbij tevens per stap een indicatief tijdpad is aangegeven:

Publicatie kennisgeving tervisielegging	17 juli 2013
Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	18 juli t/m 28 augustus 2013
Verwerken zienswijzen	September 2013
B&W raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	8 oktober 2013
Cie BWK raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan	13 november 2013
Vaststelling bestemmingsplan door Gemeenteraad	27 november 2013

Onderbouwing besluit

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor een groot deel in de conservering van het bestaand stedelijk gebied zoals dat in de afgelopen decennia is ontwikkeld. Voor de kantoorfunctie wordt in navolging van de kantorenstrategie de huidige planologische ruimte afgebakend naar de huidige in erfpacht uitgegeven volumes. Een kleine marge is als extra volume opgenomen om enige flexibiliteit bij transformatie te kunnen bieden.

Voor de overige bestaande functies, zoals de evenementen gebouwen stadion Amsterdam ArenA, Ziggo Dome, Heineken Music Hall, Pathé ArenA, het station Amsterdam Bijlmer ArenA, de woonmall Villa ArenA, een tweetal hotels en de bestaande horecavestigingen wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden de bestaande planologische rechten gerespecteerd.

Het plan voorziet daarnaast in de mogelijkheid meer diversiteit in functies aan te brengen door in de bestaande volumes en binnen bandbreedtes wat meer ruimte te geven voor functies als horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning en culturele voorzieningen. Deze zijn beoogd in de plinten van bebouwing en in de planregels naar een beperkt volume en of vestigingsaantal gemaximeerd. Er is, net als in voorgaand bestemmingsplan, een uitwerkingsregeling opgenomen voor een gemengde voorziening op de nog onbebouwde kavel 9, met functies als kantoor, hotel, horeca en grootschalige detailhandel.

Het bestemmingsplan voorziet in het programma d.m.v. de volgende bestemmingen, met bijbehorende bandbreedtes.

Bestemming	Functie (niet uitputtend opgesomd)	Bandbreedte
Cultuur en ontspanning - 1	De bestaande bebouwing Ziggo Dome, inclusief voorgebouw, met: concert- en sportevenementen; horeca; ondergronds parkeren en ondersteunend daaraan: kantoor- en vergaderruimte, dienstverlening en detailhandel	Maximum capaciteit 17.000 bezoekers; maximum aantal events: 120; maximum aantal bezoekers per jaar: 2.040.000
Cultuur en ontspanning - 2	De bestaande bebouwing HMH en Pathé, met: concert-, bioscoop en evenementen; culturele voorzieningen, horeca en dienstverlening, ondergrondse parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen, met ondersteunend daaraan: kantoor- en vergaderruimte; detailhandel	HMH: maximum capaciteit 5.500 bezoekers; maximum aantal events: 120; maximum aantal bezoekers per jaar: 660.000. Pathé: maximum capaciteit: 3.255 en maximum aantal bezoekers per jaar: 1.200.000
Detailhandel	Bestaande Villa ArenA, waarbinnen: Detailhandel in met woondoeleinden samenhangende artikelen Dienstverlening, culturele voorzieningen, cultuur en ontspanning, horeca, afhaalpunt voor e-commerce, showroom Parkeervoorzieningen, verkeer en ondergeschikt aan de hoofdfuncties: kantoor- en vergaderruimte, bergingen, nutsvoorzieningen	Totaal 71.500 m ² bvo Maximum bvo 6.500 m ² met een maximum 500 m ² bvo per vestiging Totaal: 15.000 m ² bvo en voor horeca categorie I: maximum bvo 1.000 m ² met een maximum 500 m ² bvo per vestiging
Gemengd – 1	Kantoorgebouw op voorplein Ziggo Dome, met: Kantoor Dienstverlening, horeca, culturele voorzieningen Detailhandel	Max 8.200 m ² bvo (cf uitgifte erfpacht) Alleen in 1 ^e en 2 ^e bouwlaag Evenementen gerelateerd
Gemengd - 2	Kavel 15 noordwesthoek ArenA (nog onbebouwd, 5000 m ² bvo kantoor in huidig bestemmingsplan) Kantoor Dienstverlening, horeca, culturele voorzieningen Horeca	Maximum van 5.000 m ² bvo Alleen in 1 ^e en 2 ^e bouwlaag Maximum van 500 m ² bvo
Gemengd - 3	Bestaand: Amsterdam ArenA, met: Stadion, concert- en evenementen, horeca, dienstverlening, culturele voorzieningen, verkeer, bruggen, ..etc.	Maximum capaciteit 55.000 bezoekers; maximum aantal bezoekers per jaar: 1.900.000

Gemengd - 4	De bestaande bebouwing langs Arena boulevard, met: Kantoor Grootschalige detailhandel Horeca Fietsparkeervoorzieningen, gebouwde parkeervoorzieningen	Max 7.850 + 4.475 m ² bvo (cf uitgifte erfpacht) Max 17.000 m ² bvo + max vestigingsomvang: 1.500 m ² bvo Max 500 m ² bvo + + maximum vestigingsomvang: 250 m ² bvo
Gemengd - 5	Kantoren in de zuidwesthoek (De Olifant, Centerpoint, Telfort, De Entree, Margrietoren, kavel 12/IDNT) Horeca, dienstverlening Fietsparkeervoorzieningen, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, etc.	Totaal: 85.000 m ² bvo en per vestiging op de verbeelding bepaald. Dit is tevens het totaal voor alle toegestane functies gezamenlijk Alleen in 1 ^e bouwlaag, gezamenlijk maximum 1.000 m ² bvo + maximum vestigingsomvang: 80 m ² bvo
Gemengd – Uit te werken	Kavel 9, locatie voormalige Woontoren Amsterdam (nog onbebouwd), met: Kantoor Grootschalige detailhandel Horeca Hotel + extended stay Cultuur en ontspanning, culturele voorzieningen Fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water	Max 10.000 m ² bvo Max 2.500 m ² bvo Alleen in 1 ^e , 2 ^e en bovenste bouwlaag met een maximum van 1.000 m ² bvo Max 10.000 m ² bvo Alleen in 1 ^e , 2 ^e en bovenste bouwlaag 2.000 m ² bvo + maximum vestigingsgrootte van 500 m ² bvo
Groen	Bestaand groen, waarbinnen ook water, waterlopen en speelvoorzieningen mogelijk zijn	Alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde
Horeca - 1	Bestaand: Hotel ArenaTowers, met: Horeca Hotel en extended stay	400 m ² bvo
Horeca – 2	Vergund: Hotel op voorplein Ziggo Dome, met Horeca	400 m ² bvo
Horeca - 3	Bestaand: Febo ea op de Arenaboulevard	omvang bestaande bouw
Horeca - 4	Bestaand: Jinso en Ichi-E	omvang bestaande bouw
Horeca - 5	Bestaand: Vanzz aan de Corridor	omvang bestaande bouw
Kantoor	Bestaande Kantoren (Oval Tower, Toren A en B naast de Villa ArenA), met:	Totaal: 90.000 m ² bvo en per vestiging op de verbeelding bepaald (cf uitgave erfpachtcontract). Dit is tevens het totaal voor alle toegestane functies

	Horeca, dienstverlening	gezaamenlijk Alleen in 1 ^e bouwlaag/plint, maximum van 250 m ² bvo gezaamenlijk en 75 m ² bvo per vestiging
Sport	Huidig oefenveld Ajax,	Slechts ongebouwde sportvoorzieningen
Verkeer - 1	Doorgaande wegen met een maximum van 4 rijstroken	
Verkeer - 2	Doorgaande wegen met een maximum van 2 rijstroken	
Verkeer - 3	Railverkeer en spoorwegvoorzieningen, met een bouwregeling voor het station Amsterdam Bijlmer ArenA	
Verkeer - 4	Verkeersgebied voor voetgangers en voet- en fietsverkeer en daarnaast voorzieningen als verlichting, luifels, trappen en parkeervoorzieningen	
Verkeer – 5	Laad- en losdek aan de westzijde van de Ziggo Dome	
Verkeer - 6	Verkeersgebied rondom stadion ArenA, met voetgangersgebied, bevoorradingsverkeer, roltrappen, liften, bordessen en omlopen ten behoefte van de Amsterdam ArenA	
Verkeer – 7	Verkeersdoorgang tussen de Ziggo Dome en het voorgebouw, met onderliggend de bebouwing van de Ziggo Dome en daaronder liggend de parkeergarage	
Water	Bestaande en te handhaven water en watergangen geregeld. Het gaat tevens om die gronden waar vanuit het oogpunt van voldoende waterbergingscapaciteit ook daadwerkelijk water gehandhaafd moet blijven	

Aandachtspunten

Kantoren

ArenAPoort West is in de Kantorenstrategie aangewezen als ‘balansgebied’.

In de planregeling is dit vertaald door de bestaande erfpachttuitgiftes voor kantoor per kavel op de verbeelding (de bijgevoegde bestemmingsplankaart) te fixeren.

In het ontwerpbestemmingsplan is op grond van de kantorenstrategie en het ruimtelijk programmatisch kader nog 30.000 m² bvo als ‘flexibele ruimte’ voor kantoorontwikkeling overgehouden en opgenomen in het plan. Dat is het resultaat na de transformatie van voormalig kantoor ArenA Towers en de juridisch planologische planreductie van ruim 100.000 m² bvo kantoometers.

Detailhandel

ArenAPoort West biedt de bezoeker een aanbod dat goed past in de betiteling van dit deelgebied als ‘capital of events and leisure’. Het winkelgebied functioneert echter niet optimaal. Er is behoefte aan meer beleving door meer differentiatie, passend bij

het profiel van uitgaansgebied en meer voordeuren, betere logische verbindingen tussen de woonmall Villa Area en de Arena boulevard. Een concreet en haalbaar plan is op dit moment echter niet voor handen.

Voor dit bestemmingsplan is de huidige juridische planologische regeling uit het huidige bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost als uitgangspunt genomen, met als enige wijziging dat iets meer ruimte wordt gereserveerd voor horeca, cultuur en ontspanning en dienstverlening. Zodra voor een concreet plan voor winkelverbreding het verplichte advies van de Commissies Winkelplanning is verkregen, kan hiervoor separaat de vergunningprocedure worden gevolgd.

Wonen

Het is een jarenlange beleidsmatige ambitie geweest om van ArenAPoort een volwaardig stedelijk centrumgebied, inclusief woningen, te maken. In een eerdere versie van dit bestemmingsplan, die is besproken met partners in het gebied, en formeel met 3.1.1 partners, is aangegeven dat de realisatie van de woonfunctie afhankelijk is van de milieucontouren (geluid, lucht, externe veiligheid en inrichtingen).

De wenselijkheid en haalbaarheid van de woonfunctie in ArenAPoort West is beoordeeld. Enerzijds vanuit het stedenbouwkundig en programmatisch kader en op basis van een actueel advies van het Woonteam. Anderzijds vanuit geluids-onderzoek, de geluidregelgeving en de vergunde rechten van gevestigde ondernemingen, met name de milieuvergunning van de Amsterdam Arena.

Voor de volledigheid volgt hierbij enige toelichting over de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het opnemen van de woonfunctie in dit bestemmingsplan.

Over de wenselijkheid het volgende.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de mogelijke locatie voor woningbouw bij deze beoordeling, gewijzigd van kavel 9 (voormalige Woontoren Amsterdam), naar de kantorenlocaties in het zuidwestelijk deel van het plangebied, zulks gericht op eventuele transformatie.

Functiemenging is al langere tijd een gemeentelijke doelstelling, zo ook opgenomen in gemeentelijke structuurplannen. Vanuit het streven naar een volwaardig centrumgebied met een 24/7 profiel zou de woonfunctie het bestaande programma kunnen aanvullen en completeren. Het adviesteam wonen heeft de eventuele toevoeging van woonprogramma een kwalitatieve verbetering voor het gebied genoemd.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid het volgende.

Als een marktpartij met een initiatief voor woningbouw komt, is er dus reden om daar positief op te reageren. Echter, gezien de huidige woningmarkt wordt woning-ontwikkeling in ArenAPoort West op dit moment niet erg kansrijk ingeschat. De verwachting is dat er in Amsterdam tot 2020 geen behoefte is aan het toevoegen van ArenAPoort West aan de al lange lijst van woningontwikkellocaties.

Om meer technische conclusies te kunnen trekken over de uitvoerbaarheid van de woonfunctie binnen het bestemmingsplan ArenAPoort West zijn er diverse milieuonderzoeken uitgevoerd (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit).

Uit de onderzoeken komt naar voren dat alleen uit het geluidsonderzoek belemmeringen naar voren komen om wonen te realiseren in ArenAPoort West. De onderzoeksresultaten geven aan dat de ruime geluidruimte die met de huidige milieuvergunning van de ArenA is verleend een knelpunt oplevert, waardoor de functie wonen op de beoogde onderzochte locaties niet aannemelijk te maken is. De overige geluidaspecten (de geluidbelasting ten gevolge van weg-, rail- en industrielawaai) leveren geen onoverkomelijke problemen op. Voor alle locaties is met een ontheffing hogere waarden en daaraan gekoppelde maatregelen binnen de kaders van wet- en regelgeving een uitvoerbaar woningbouwplan te realiseren.

Bij de belemmeringen die op basis van de milieuvergunning van de ArenA voor alle onderzochte locaties binnen het bestemmingsplangebied optreden, gaat het met name om de geluidbelasting gedurende de nachtperiode. De ruimte in wet- en regelgeving is bij de vergunningverlening voor de ArenA vergaand opgezocht. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er forse frictie optreedt met de exploitatiemogelijkheden van de ArenA volgens de milieuvergunning, indien woningbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan ArenAPoort West. De knelpunten met de milieuvergunning en exploitatie van de ArenA zijn aanzienlijk. Het geluidsonderzoek toont aan dat de norm voor geluidsbelasting op woningen in de nacht niet wordt gehaald.

De slotsom op basis van de afweging van de wenselijkheid en de haalbaarheid voor woningbouw in ArenAPoort West is dat de woonfunctie op dit moment niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Verkeer en Parkeren

Voor een goede bereikbaarheid van het plangebied, met de vele evenementenlocaties, zijn verkeersafwikkeling en parkeren een continu aandachtspunt.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend. De in erfpacht uitgegeven kantoorvolumes worden gefixeerd, waarbinnen door middel van een beperkte verbreding van het programma met andere functies, een verbetering van het verblijfsklimaat wordt bevorderd.

Het verkeersonderzoek laat zien dat het plan niet leidt tot nieuwe knelpunten in de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid in het bestemmingsplangebied en op de toevoerwegen daarbuiten.

Het evenementenverkeersonderzoek van Goudappel Coffeng naar de in- en uitstroom van evenementenverkeer maakt duidelijk dat de regie op bereikbaarheid bij evenementen en toegepaste verkeersregelstrategie van DIVV werkt. Korte verstoringen in de doorstroming van verkeer rondom evenementen lijken onvermijdelijk. Het oplossen van een aantal kleine infrastructurele punten op korte termijn alsmede het verlengen van de dag kunnen zorgen voor een betere doorstroming van verkeer. Hiermee is het verlengen van de dag een van de belangrijkste kansen om het verkeer rondom evenementen beter door te laten stromen.

Het parkeeronderzoek c.q. parkeerbalans van Goudappel Coffeng toont aan dat er voldoende parkeeraanbod is in en rond het studiegebied. Parkeren blijft een belangrijk aandachtspunt. Parkeeraanbod buiten het plangebied blijft van belang om

de parkeerbehoefte bij evenementen op te vangen.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente	Het ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van en in overleg met het Projectbureau Zuidoostlob door DRO opgesteld. Er heeft over de wijze van bestemmen en de plansystematiek overleg plaatsgevonden met de projectorganisatie (DRO, OGA, PMB). Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met OGA (Woonteam en Kantorenstrategie), stadsdeel Zuidoost en Waternet.
Buiten de gemeente	In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan eind maart 2013 toegezonden aan een aantal instanties (zowel overheids- als niet-overheidsinstanties). Daarnaast is het toegezonden aan informele partners als Brandweer Amsterdam-Amstelland, Prorail, NS, KvK, Bedrijvenvereniging Amsterdam Zuidoost (VAZO), Stichting Partners ArenAPoort (SPA), Villa Arena, Amsterdam ArenA, OMC, Heineken MusicHall, Ziggo Dome. De ingekomen reacties zijn beantwoord en daar waar nodig in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Ze hebben niet geleid tot wezenlijke aanpassingen. Voor de concrete beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 20 van de plantoelichting.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooraf kennisgegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen, zal zijn in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na vrijgave door uw college wordt deze procedure worden gestart.

Behandeling in raadscommissie

Commissie BWK 28 augustus 2013 ter kennisneming

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

Voor het ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West is afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente Amsterdam is volledig eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente	Opnemen in de besluitenlijst.
--------------------	-------------------------------

Buiten de gemeente

Na vrijgave wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft zijn zienswijzen naar voren te brengen. De tervisielegging wordt bekend gemaakt in de gebruikelijke media.

Meegestuurd

Stukken

Ontwerpbestemmingsplan ArenAPoort West, bestaande uit:

- toelichting;
- regels en
- verbeelding.

Ter inzage gelegd

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bodem
2. Cultuurhistorie en archeologie
3. Externe veiligheid
4. Advies brandweer externe veiligheid 3.1.1 Bro reactie
5. Geluid weg, rail en bedrijvigheid
6. Geluid Industrie en Wonen
7. Luchtkwaliteit
8. Milieuhinder
9. Natuur en ecologie
10. Parkeren
11. Verkeer
12. Verkeer, evenementen
13. Waterhuishouding
14. Planschade risicoanalyse

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst Ruimtelijke Ordening, Loes Gratama, 255 1637, l.gratama@dro.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord
