



Portefeuille **14B**
Agendapunt **A6**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd **Onderwerp**

Vrijgave terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk en concept besluit hogere waarden Wet geluidhinder

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

In te stemmen met het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan Sloterdijk en het concept besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de ter inzage legging.

Bestuurlijke achtergrond

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan Sloterdijk welke de bestemmingsplannen "Amsterdam Teleport", "Amsterdam Teleport Eerste Herziening" en bestemmingsplan "Haven en Recreatiegebied West" geheel of gedeeltelijk vervangt.

De voorgestelde procedure om dit bestemmingsplan vast te stellen is:

Verdere procedurestappen bestemmingsplan

B&W behandeling ontwerp plan	27 november 2012
Publicatie ontwerp plan	begin januari
Ter inzage legging ontwerp plan	januari - februari 2013
Verwerken zienswijzen	februari- maart 2013
Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad	april 2013

De vijf bestemmingsplannen met betrekking tot het gebied Westpoort zijn gelijktijdig geagendeerd, maar zullen niet gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Voor het bestemmingsplan Sloterdijk moet een afwijkende procedure worden doorlopen omdat voor dit bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling is opgesteld. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling luidt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r. procedure te doorlopen voor het bestemmingsplan Sloterdijk. De raad is het bevoegd gezag om hier een beslissing over te nemen. Het ontwerp bestemmingsplan kan pas ter inzage worden gelegd, als de raad een beslissing heeft genomen over het niet doorlopen van de m.e.r. procedure (zie voordracht 13 november 2012, Beslissen geen m.e.r. te doorlopen voor bestemmingsplan Sloterdijk).

Dit betekent dat de bestemmingsplannen Sloterdijk I t/m IV gelijktijdig ter inzage worden gelegd (6 december 2012) en het bestemmingsplan Sloterdijk zo spoedig mogelijk na de beslissing van de raad op 19 december 2012. De eerste datum voor ter inzage legging is dan direct na de kerstvakantie op 3 januari 2013. Doelstelling is nog steeds gelijktijdige vaststelling door de raad.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan Sloterdijk maakt deel uit van een totaal van zeven planproducten die betrekking hebben op het gebied Westpoort:

- Gebiedsstrategie en bestemmingsplan Sloterdijk
- Bestemmingsplan Sloterdijk I
- Bestemmingsplan Sloterdijk II
- Gebiedsstrategie en bestemmingsplan Sloterdijk III
- Bestemmingsplan Sloterdijk IV

Er is gekozen om alle planproducten gelijktijdig aan u voor te leggen omdat de vijf deelgebieden allemaal binnen hetzelfde gebied Westpoort vallen en de planproducten samen het hele gebied (exclusief het havengebied) van Westpoort omvatten. De producten zijn in samenhang met elkaar ontwikkeld. Bij twee van de vijf deelgebieden worden de bestemmingsplannen ondersteund door een gebiedsstrategie, Sloterdijk en Sloterdijk III. De overige drie bestemmingsplannen zijn conserverende plannen. Door de gelijktijdige agendering van de zeven planproducten wordt de overzichtelijkheid bij de behandeling vergroot.

Westpoort

Westpoort is gelegen in het westen van Amsterdam. Het gebied is ruim 35 km² groot en omvat zowel de Amsterdamse Haven (Afrikahaven, Amerikahaven, Westhaven, Riebeeckhaven, Petroleumhaven, Coen/Vlothaven, Minervahaven, Ruigoord, Alfadriehoek en Vervoerscentrum) als de zuidelijk daarvan gelegen bedrijventerreinen (Sloterdijk (voormalig Teleport), Sloterdijk I, II en III, IV). Westpoort is één van de grootste bedrijventerreinen in Nederland. Het gebied levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de economie van Amsterdam. In Westpoort zijn ruim 2100 commerciële en industriële bedrijven gevestigd en er werken dagelijks ongeveer 48.000 mensen (bron: "Economische waarde Westpoort", O+S, d.d. mei 2011). Dat is 10% van de totale werkgelegenheid in Amsterdam. De kracht van Westpoort ligt in haar uitstekende (internationale) bereikbaarheid (haven, Schiphol, spoor, A10 en de Westrandweg), de diversiteit aan bedrijven en de ruimte die het biedt aan functies waarvoor elders in de stad geen plek (meer) is.

Westpoort is geen stadsdeel en valt ook niet onder een stadsdeel. Sinds de verkiezingen van 2010 heeft het gebied Westpoort één verantwoordelijk Wethouder, Freek Ossel. Westpoort valt onder de verantwoordelijkheid van twee gemeentelijke diensten, de Haven (de 'natte' delen) en het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) (de 'droge' delen, de Sloterdijken). De projectorganisatie Westpoort houdt zich bezig met het OGA-deel van Westpoort, de Sloterdijken. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt voor heel Westpoort door de Haven gedaan.

Westpoort / Sloterdijken

De projectorganisatie Westpoort houdt zich bezig met de vijf deelgebieden, Sloterdijk (voormalig Teleport), Sloterdijk I, Sloterdijk II, Sloterdijk III en Sloterdijk IV (de Heining). De deelgebieden zijn divers in opzet variërend van kantoren, kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid en milieuhinderlijke bedrijven en verschillen met elkaar in functie en problematiek.

De projectorganisatie Westpoort werkt nauw samen met de Haven, maar ook met de beide ondernemersverenigingen en de kamer van Koophandel. Met deze partners is in 2011 een gezamenlijk Actieprogramma opgesteld: Westpoort op de kaart. In dit Actieprogramma hebben de gemeente Amsterdam, de KvK en de ondernemersverenigingen OV Westpoort en ORAM gemeenschappelijke doelen en inzet voor Westpoort geformuleerd, waarbij er naar wordt gestreefd om een kwaliteitsslag te maken met Westpoort. Het doel is om het vestigingsklimaat te verbeteren en Westpoort in de top-10 van beste bedrijventerreinen te brengen. Het actieprogramma is eind 2011 vastgesteld door het College van B&W.

Onderbouwing besluitvorming zeven planproducten Westpoort

- Voor alle vijf Sloterdijken geldt dat er een nieuw bestemmingsplan voor 1 juli 2013 moet zijn vastgesteld, ingevolge de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening.
- Het College van B&W heeft gevraagd een nieuw perspectief voor Teleport te definiëren, naar aanleiding van het schrappen van bijna 200.000 m² kantoorvloer en het niet doorgaan van de geplande vernieuwing van het station Sloterdijk.
- De raad heeft bij de projectenschouw van 2011 gevraagd naar een actueel ruimtelijk kader voor Sloterdijk III, waarbij de kansen van de Westrandweg worden benut, ook in termen van verdienvermogen voor de stad.

- Het College van B&W heeft haar ambitie voor een sterke Amsterdamse economie in 'kiezen voor de stad Programakoord 2010 – 2014' helder geformuleerd: "Amsterdam is groot geworden door haar handelsgeest. Ondernemers hebben door de eeuwen heen een grote bijdrage geleverd aan de stad. Ook in de komende jaren zullen ondernemers die bijdrage leveren. Dat betekent dat Amsterdam ondernemers actief en optimaal faciliteert en het hen zo gemakkelijk mogelijk maakt".
Deze ambitie vormt het leitmotiv bij het handelen van de projectorganisatie Westpoort voor het gebied Westpoort. Dit betekent vooral dat voor de te transformeren gebieden Teleport, Sloterdijk I en Sloterdijk II de organisatorische voorwaarden hiervoor moeten worden gecreëerd en dat voor de bedrijventerreinen Sloterdijk III en IV de regels, waar mogelijk, worden verminderd en versoepeld.
- Op 12 oktober 2010 is het 'actieplan aanpak leegstaande kantoren' gepresenteerd aan de Raad. In januari 2011 is vervolgens het gemeentebreed transformatieteam opgericht, welke ten dienste staat van de gemeentelijke kantorenloods, en als doel heeft om belemmeringen in transformatie van kantoren weg te nemen. Vervolgens heeft de Raad op 14 juli 2011 de 'Kantorenstrategie Amsterdam 2011' vastgesteld, waarin wordt beoogd de leegstand van kantoren terug te brengen door o.a. transformatie – van kantoren op verschillende manieren – te bevorderen en terughoudendheid te betrachten bij nieuwbouw.
Deze handelswijze wordt sinds 2011 gevolgd door de projectorganisatie Westpoort; vooral inzetten op transformatie van (deels) leegstaande kantoren door koppelingen te leggen tussen enerzijds de huidige gebruikers en eigenaren en anderzijds nieuwe of potentiële gebruikers en eigenaren.
- In september 2010 heeft het College van B&W – volgend vanuit de Hervormingsagenda – de bestuursopdracht Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie vastgesteld. Doel hiervan is het bepalen van een toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkelingsstrategie, waarbij o.a. (nieuwe) vormen van gebiedsontwikkeling moeten worden verkend en het anders organiseren van de ruimtelijke sector en het inzetten op nieuwe investeerders in vastgoed- en gebiedsontwikkeling als opgaven zijn geformuleerd.
Dit geldt met name voor Sloterdijk (voorheen Teleport). De projectorganisatie Westpoort wil de externe focus – gericht op de bestaande gebruikers, eigenaren en nieuwe gebruikers, investeerders – voort zetten en uitbouwen. Het werpt toonbaar vruchten af en gezien de opgave – verkleuring! – is doorzetten nodig.
- Tot slot is in 2011 de Structuurvisie voor Amsterdam vastgesteld door de Raad. In deze Structuurvisie is de verwachte en geambieerde ontwikkeling van Amsterdam gedurende de komende decennia gecombineerd en beschreven. De stadsbreed gedragen Structuurvisie vormt het kader waarbinnen op gebiedsniveau ontwikkelingen tot stand kunnen komen en keuzen worden gemaakt. Een belangrijke ontwikkeling is die van 'Havenstad', feitelijk een transformatie van werkgebieden (o.a. Teleport, Sloterdijk I, Minervahaven, Coen- en Vlothaven) begrensd door de infrastructuurring, het IJ en het centrummilieu. Voor Havenstad wordt toegewerkt naar een transformatiebesluit dat in 2013 aan de Raad kan worden voorgelegd. Op dit moment worden daartoe scenario's verkend.
Havenstad ondersteunt de verkleuring van Sloterdijk (voorheen Teleport) en Sloterdijk I tot een multifunctioneel gebied. De gebiedsstrategie voor Sloterdijk laat zien dat de ontwikkeling van Havenstad daar mede kan beginnen en dat Havenstad gefaseerd, per onderscheidend deelgebied in een wisselend tempo, tot stand kan komen. De structuurvisie benadrukt het belang van het behoud van een aantal grootschalige bedrijventerreinen buiten de ring A10, waaronder Sloterdijk III en IV.

Onderbouwing besluit

Begrenzing bestemmingsplan Sloterdijk

Aan de noordkant wordt een groot gedeelte van het gebied begrensd door de Basisweg, met als uitzondering hierop één kavel ten noorden van de Basisweg (uiterste noordoosten). Deze kavel is meegenomen in het plangebied omdat deze, ten gevolge van de verdeling Haven/Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, anders geen actueel planologisch kader zou krijgen. De rest van het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Haarlem-Amsterdam en sluit aan op de plangrens van Sloterdijk II.

Aan de oostkant vormt de A10 globaal de begrenzing van het plangebied. Aan de zuidkant wordt het plan begrensd door de Haarlemmervaart en de sportvelden van sportpark Spieringhorn. De grens van het bestemmingsplan is hier gelijk aan de grens van het stadsdeel West en het grootstedelijk gebied Westpoort. Aan de westzijde vormt de Seineweg de grens van het plangebied.

Crisis- en herstelwet

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan valt hiermee onder de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat er een versnelde rechtsgang mogelijk is.

Inhoudelijke hoofdpunten bestemmingsplan Sloterdijk

Voor Sloterdijk is sprake van een transformeren van het plangebied van een monofunctioneel kantorengedebied naar een gemengd stedelijk gebied met alle daarbij behorende functies. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ingezet op de geleidelijke verandering van Sloterdijk naar een gemengd stedelijk gebied, waarbij er sprake kan zijn van een mix tussen wonen, werken en recreëren. Sloterdijk wordt daarnaast, met name door de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, ook gezien als geschikte vestigingslocatie voor scholen (denk bijvoorbeeld aan beroepsonderwijs passend bij de bedrijven in de Haven).

Waar in een eerder stadium het projecteren van de woonfunctie in dit plangebied niet zonder meer tot de mogelijkheden leek te behoren, is dit inmiddels wel mogelijk. Deze ontwikkeling vindt zijn oorsprong in een aantal factoren. In het verleden is een quick scan uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied. Deze quick scan was echter slechts een verkennend onderzoek en gaf geen volledig beeld van de belemmerende factor geluid die in het plangebied speelt. Daarnaast is er in de quick scanfase niet gekeken naar eventuele geluidsreducerende maatregelen aan de bron en eventuele maatregelen die aan woningen gerealiseerd kunnen worden. Het concreet inzoomen op de mogelijk belemmerende omgevingsaspecten levert nu echter een positieve uitkomst op. Daaraan hebben met name de diverse wijzigingen van de Wet geluidhinder (waardoor andere geluidsnormen en meet- en rekenmethoden zijn gaan gelden), en motie nr. 46 'Bestrijding leegstand kantoren' (bij transformatie van kantoren naar wonen zijn alleen de minimale wettelijke eisen ten aanzien van geluid verplicht) een positieve bijdrage geleverd.

Inhoud bestemmingsplan en hoofdbestemmingen in detail

Van een vulling met circa 90% kantoren in het nu nog geldende bestemmingsplan Teleport, wordt in dit bestemmingsplan een gebiedsverandering mogelijk gemaakt waarbij er sprake kan zijn van een verhouding met circa 60% kantoren en 40% overige functies.

Om deze gewenste transformatie zoveel mogelijk te faciliteren, is er qua bestemmingsplansystematiek gekozen voor een zogenaamd globaal eindplan met

voornamelijk de bestemming Gemengd in verschillende categorieën om zo per categorie te kunnen bepalen welke functies binnen het betreffende bestemmingsvlak wel en niet mogelijk zijn. De verdeling van functies heeft zowel een stedenbouwkundige als een omgevingsrechtelijke (m.n. het geluidsaspect) achtergrond. Met name de omgevingsrechtelijke aspecten en belemmeringen zijn bepalend geweest bij de gemaakte keuzes voor de functieverdeling binnen het plangebied. Het globale karakter van het bestemmingsplan biedt veel flexibiliteit aan de markt en kan gezien worden als een voorbeeld van uitnodigingsplanologie. Er worden slechts kaders op hoofdlijnen gesteld en de markt wordt uitgenodigd tot medeontwikkeling van het gebied.

In het plangebied zijn de volgende functies toegestaan: wonen, hotel, bedrijf, extended stay, kantoren en de voorzieningen: horeca I t/m IV, maatschappelijke dienstverlening (scholen, kinderdagverblijf, etc.), dienstverlening (zakelijk en consumentverzendend), sport, ontspanning en vermaak, detailhandel en cultuur. In het gehele plangebied is maximaal 800.000 m² bvo aan bovengenoemde functies toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde functies zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen Gemengd 1 t/m Gemengd 6 opgenomen. Binnen iedere bestemming Gemengd is bepaald welke functies binnen het betreffende bestemmingsvlak zijn toegestaan (zie voor een overzicht van waar welke functies zijn toegestaan in het plangebied, bijgevoegd 'Programmamix per blok').

Zo is de functie wonen en andere geluidgevoelige functies, in verband met de geluidsbelasting vanuit industriegebied Westpoort, alleen ten zuiden van het spoor toegestaan rond station Sloterdijk (Gemengd 4 en 6). In verband met de geluidsoverlast van de A10 en de Haarlemmerweg is wonen en andere geluidgevoelige functies tevens niet toegestaan langs deze wegen. Omdat in 2013 de Westrandweg (A5) in gebruik wordt genomen, ligt in de toekomst afwaardering van de Haarlemmerweg, van rijksweg naar lokale stedelijke weg, voor de hand. Met het oog op deze mogelijke ontwikkeling is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om woningen en geluidgevoelige functies te realiseren in de zone tussen Arlandaweg en Haarlemmervaart, indien de Haarlemmerweg binnen de planperiode wordt afgewaardeerd. In totaal wordt 100.000 m² bvo aan wonen toegestaan in het plangebied.

Bedrijven worden in het gehele plangebied toegestaan met uitzondering van de centrumgebieden ten noorden en zuiden van het station (Gemengd 1 en 4). Er mogen bedrijven met een milieuruimte tot en met milieucategorie 3.1 worden gevestigd. Categorie 3.1 bedrijven zijn alleen toegestaan voor zover de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2, de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden, de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden en de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidgevoelige functie. Hierdoor zijn bedrijven beter inpasbaar in een gemengd gebied met wonen en andere gevoelige functies. Er is een maximale bvo aan bedrijven van 15.000 m² toegestaan.

Kantoren zijn in het gehele plangebied toegestaan met uitzondering van de lege kavels. Er is geen ruimte voor uitbreiding van het aantal m² kantooroppervlak op de lege kavels vanwege de huidige economische situatie en het overschot aan bestaande kantoren in Amsterdam. De huidige bestaande capaciteit aan kantoorvloeroppervlak bedraagt in Teleport op dit moment circa 537.000 m² bvo waarvan circa 120.000 m² bvo op dit moment leeg staat. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om kantoren in een pand om te zetten naar andere functies. Deze afname aan kantoor m² mag in een ander bestaand gebouw weer teruggebracht worden, zolang het maximale oppervlak van 537.000 m² bvo niet overschreden wordt. Er worden echter geen nieuwe kantoren meer bijgebouwd.

Hotels zijn in het gehele plangebied toegestaan met uitzondering van de in het westen van het plangebied gelegen strook langs de Naritaweg. Er wordt van uit gegaan dat de hotelontwikkeling met name rond het station Sloterdijk zal plaatsvinden, waar reeds twee hotels zijn geopend. In het plangebied kunnen fysiek circa 2.000 hotelkamers worden gebouwd wanneer gekeken wordt naar de zakelijke markt. In dit bestemmingsplan wordt maximaal 80.000 m² bvo aan hotelfuncties mogelijk gemaakt. Binnen deze 80.000 m² is het mogelijk één congreshotel te realiseren met maximaal 10.000 m² aan congresruimten.

Een meer bijzonder vorm van hotel is extended stay. Voor deze mengvorm tussen hotel en wonen wordt de volgende definitie gehanteerd: "Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben". Extended stay wordt in dit bestemmingsplan ten zuiden van het spoor Amsterdam-Haarlem mogelijk gemaakt met uitzondering van de in het westen van het plangebied gelegen strook langs de Naritaweg. In dit bestemmingsplan wordt maximaal 40.000 m² bvo aan extended stay mogelijk gemaakt

Voorzieningen zijn in het gehele plangebied toegestaan. Alleen detailhandel is niet toegestaan in de strook langs de Naritaweg gelegen ten westen van het plangebied (Gemengd 2). In totaal is 100.000 m² bvo aan voorzieningen in het plangebied toegestaan. Daarbij is de volgende onderverdeling gemaakt:

- Cultuur, sport en ontspanning en vermaak: 15.000 m² bvo
Daarbij worden de grotere voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak alleen toegestaan ten noorden van het spoor Amsterdam-Haarlem en in het westen van het plangebied aan de Naritaweg, met een maximale oppervlakte per vestiging van 5000 m². Kleinschalige voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak in het woongebied mogen niet groter zijn dan 750 m² per vestiging. Voor cultuur en sport zijn geen maxima (per vestiging) opgenomen.
- Detailhandel, horeca I t/m IV en dienstverlening: 25.000 m² bvo.
Detailhandel wordt in dit bestemmingsplan uitsluitend op de begane grond toegestaan. GDV en PDV is niet toegestaan.
Daarbij wordt er een maximum gesteld aan het aantal m²'s detailhandel omdat Amsterdam het beleid heeft dat de verschillende winkelcentra niet met elkaar mogen concurreren. In Sloterdijk mag, op advies van de commissie winkelplanning, maximaal 5.200 m² detailhandel gevestigd worden. Dit is inclusief de reeds bestaande detailhandel in station Sloterdijk (circa 800 m²). Per detailhandelsvestiging is een maximum bvo toegestaan van 300 m² en 1 supermarkt is toegestaan met een maximum bvo van 1000 m².
Ook is er een bovengrens gesteld aan discotheken: maximaal 2 stuks in het plangebied. Eén vestiging is toegestaan binnen Gemengd 4 t/m 6, met een maximum van 300 m² bvo, een dergelijk kleine vestiging wordt als passend beschouwd binnen de functiemix met wonen. Daarnaast is ook één vestiging toegestaan binnen Gemengd 1 t/m 3 met een maximum van 2000 m² bvo. Dit betreft een middelgrote uitgaansgelegenheid.
- Maatschappelijke voorzieningen: 60.000 m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen zijn in het gehele plangebied toegestaan. Echter worden geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, net als wonen, alleen toegestaan ten zuiden van het spoor rondom het station (Gemengd 4 en 6). In het kader van de 'Richtlijn gevoelige bestemmingen Amsterdam', zijn voorzieningen voor gevoelige groepen binnen 300 meter van de rand van de snelweg en binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg/ drukke stadsweg, waarover meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden, niet

toegestaan. Deze Richtlijn geldt niet voor transformatie van kantoren. Sloterdijk is grotendeels een transformatiegebied. Er zijn twee lege kavels die geheel en gedeeltelijk binnen 300 meter van de rand van de A10 liggen. Deze kavels hebben een specifieke aanduiding gekregen, die voorzieningen voor gevoelige groepen voor luchtkwaliteit uitsluiten.

En voorzieningen voor minder zelfredzame personen (kinderdagverblijf, verzorgingstehuis) zijn binnen de 100% letaliteitgrens van spoor en weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en aardgastransportleidingen niet toegestaan. Deze letaliteitsgrenzen zijn op de verbeelding (plankaart) opgenomen als 'veiligheidszone'. In de planregels zijn objecten voor minder zelfredzame personen binnen de 'veiligheidszone' uitgesloten. Hiermee wordt voldaan aan het 'Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam'.

De maximale oppervlakte van alle toegestane functies samen is 872.000 m² bvo. Dit is hoger dan de in het plangebied toegestane 800.000 m² bvo. De reden hiervoor is de gewenste flexibiliteit van dit bestemmingsplan. Er is vanuit gegaan dat niet alle programma's de komende 10 jaar maximaal worden ingevuld. Het ene programma zal wat meer zijn dan het andere, en op deze manier zijn ze rekenkundig uitwisselbaar. De onderzoeken, naar de van belang zijnde omgevingsrechtelijke aspecten (verkeer, geluid, lucht, externe veiligheid) zijn gebaseerd op het maximale programma van 872.000 m² bvo wat de haalbaarheid van de flexibiliteit garandeert. Om zoveel mogelijk flexibiliteit in te kunnen bouwen, is bij het doen van de onderzoeken dus uitgegaan van een zogenaamd "worst case scenario".

In het plangebied zijn voor de kavels minimale en maximale floor-space indices (fsi) opgenomen. Floor-space index is de verhouding tussen brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het bouwperceel (= brutovloeroppervlakte (gedeeld door) oppervlakte bouwperceel). Voor een minimale fsi is gekozen om op lege kavels en bij sloop/ nieuwbouw een intensief gebruik van de gronden te bevorderen.

Tot slot kan ten aanzien van het plangebied Sloterdijk gemeld worden dat de mogelijkheden voor duurzaamheidsingrepen zich met name op het gebied van energiezuiniger maken van gebouwen, het opwekken van duurzame energie d.m.v. zonnecellen en het gezamenlijk gebruiken van WKO-installaties bevinden. Het bestemmingsplan is qua planregels zodanig vormgegeven dat het diverse mogelijke duurzaamheidsmaatregelen zoveel mogelijk faciliteert en in dat opzicht geen belemmerende werking heeft.

Het plan is in digitale vorm opgesteld. De plankaart en de regels zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

M.e.r.-beoordeling

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.

Met het oog op het programma dat neergelegd wordt in het nieuwe bestemmingsplan Sloterdijk is er sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee valt de planvorming onder een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D (mer-beoordelingsplichtige activiteiten) van de Bijlage van het Besluit m.e.r. , te weten D11.2. Voor deze activiteit worden in het Besluit m.e.r. de volgende drempelwaarden genoemd:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien er in het programma voor het nieuwe bestemmingsplan sprake is van een planologisch maximum van 2000 woningen en het gaat om een aaneengesloten gebied kan gezegd worden dat er ten aanzien van dit bestemmingsplan inderdaad sprake is van een situatie waarin een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

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.

Uit de m.e.r.-beoordeling komt de volgende conclusie naar voren:

“Overwegende dat:

- de verandering van verkeer en verkeersgerelateerde effecten ten opzichte van de autonome situatie (waarin binnen het plangebied ook stedelijke functies aanwezig zijn) minimaal is;
- de effecten op alle andere aspecten, zowel binnen als buiten het plangebied beperkt of afwezig zijn;

bestaan er geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Daarbij ook overwegende dat:

- de m.e.r.-beoordelingsgrens van 2.000 woningen in een worst-case behandeld wordt en dit bovendien studentenwoningen betreft;
- geen alternatieven voor de ontwikkeling zijn die voor een milieueffectrapportage relevant zijn;
- een milieueffectrapportage niet méér inzicht geeft in de milieueffecten ten behoeve van de besluitvorming dan deze m.e.r.-beoordeling en de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan;
- bij een m.e.r.-beoordelingsplicht het uitgangspunt is dat géén MER uitgevoerd dient te worden, tenzij er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu bestaan;

bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage ten behoeve van het te nemen ruimtelijk besluit.”

Gezien deze conclusie wordt de raad voorgesteld geen m.e.r. te doorlopen voor het bestemmingsplan Sloterdijk. Voor dit punt is een aparte voordracht opgesteld. (voordracht van 13 november 2012, Beslissen geen m.e.r. te doorlopen voor bestemmingsplan Sloterdijk).

Ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder

Het gebied Sloterdijk is gelegen binnen de invloedssfeer van verschillende geluidsbronnen. Naast het weg- en railverkeer komt er geluid van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Westpoort. Het toevoegen van de functie wonen en andere geluidgevoelige functies in het plangebied vraagt bijzondere aandacht in relatie tot de diverse geluidsbronnen. Door M+P raadgevende ingenieurs zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er mogelijkheden zijn voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen ten zuiden van het spoor Amsterdam-Haarlem. In het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde zowel door het wegverkeer, het railverkeer als door het industrieterrein Westpoort overschreden. Ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan dienen dan ook hogere geluidwaarden te worden vastgesteld. Vanwege de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan is niet exact te bepalen waar in het plangebied woningen of andere geluidgevoelige functies gerealiseerd zullen worden. Om die reden is in het akoestisch onderzoek gebruik gemaakt van kavelnummers (vlekken). Op basis van deze kavelnummers zijn de waarneempunten

bepaald waarvoor een hogere waarde verleend moet worden. Voor de vast te stellen hogere waarden zal gebruik gemaakt worden van een lijst met de te verlenen hogere waarden en een daarbij behorende overzicht van de kavelnummers en waarneempunten.

Onderzoeken

Voor het bestemmingsplan Sloterdijk zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkeersonderzoek
- Akoestisch onderzoek, haalbaarheid functiewijzigingen
- Akoestisch onderzoek, geluidreducerende maatregelen en gezondheidseffecten
- Akoestisch onderzoek
- Onderzoek luchtkwaliteit
- Geuronderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek
- Natuurtoets

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Het bestemmingsplan is, in opdracht van de projectorganisatie Westpoort, opgesteld door DRO. Er heeft over de wijze van bestemmen en de plansystematiek overleg plaatsgevonden met de projectorganisatie. Er heeft met name ten aanzien van het aspecten externe veiligheid en duurzaamheid afstemming plaatsgevonden met DMB. Ten aanzien van de verkeersonderzoeken heeft afstemming plaatsgevonden met DIVV. Bij de advisering rondom luchtkwaliteit is IBA betrokken. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is overleg gevoerd met de GGD. De onderzoeksrapporten ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie zijn afkomstig van BMA.

Advies TAVGA: de geluidhinder problematiek is op 17 oktober 2012 besproken in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam waarin de dienst Ruimtelijke Ordening, de Dienst Milieu en Bouwtoezicht en de gemeentelijk geneeskundige dienst zitting hebben. Naar aanleiding van het overleg zijn een aantal opmerkingen naar voren gekomen.

Verzocht is om in het (concept) besluit hogere grenswaarden te melden dat in het akoestisch onderzoek gebruik is gemaakt van het overgangsrecht van de gewijzigde Wet geluidhinder en daarmee gerekend is met de meet- en rekenvoorschriften van de oude wetgeving. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om af te wijken van de verplichting van een dove gevel, indien uit (nieuw) akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden met de verleende hogere grenswaarden. Verzocht is in de regels op te nemen dat bij nieuwbouw een stille zijde gerealiseerd moet worden in het geval van een verplichte dove gevel en bij een verleende hogere waarde. In de regels dienen de dove gevels vastgelegd te worden. Bij invulling van het bestemmingsplan wil het TAVGA deze plannen graag terugzien. Bovengenoemde opmerkingen zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit.

Buiten de gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties (zowel overheids- als niet-overheidsinstanties). Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Haven Amsterdam, de Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (ORAM) en de Ondernemersvereniging Westpoort. Tevens heeft Brandweer Amsterdam-Amstelland een externe veiligheidsadvies uitgebracht. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 21.1 van de bijgevoegde toelichting op het bestemmingsplan.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Overeenkomstig wettelijk voorschrift (1.3.1 Bro) 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 ontwerp bestemmingsplan. Na vrijgave door uw college zal deze procedure worden gestart.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

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

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 danwel 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.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Besluitenlijst

Buiten de gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter visie gelegd bij het voorlichtingsloket van het stadhuis. Publicatie van de terinzagelegging vindt plaats in De Echo en in de Staatscourant. Tevens wordt in de publicatietekst aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar is via www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl
Gedurende de termijn van zes weken kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Meegestuurd

Stukken

Ontwerp bestemmingsplan Sloterdijk bestaande uit:

1. Plankaart ontwerp bestemmingsplan Sloterdijk
2. Toelichting en regels bestemmingsplan Sloterdijk
3. Overzicht programmamix GD1 t/m GD 6
4. M.e.r.-beoordeling bk ruimte & milieu, 3 juli 2012

Ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder:

1. Concept besluit hogere waarden Wet geluidhinder
2. Lijst te verlenen hogere waarden
3. Akoestisch onderzoek haalbaarheid functiewijzigingen, M+P 25 april 2012
4. Aanvullend akoestisch onderzoek, gezondheidseffecten en effecten van geluidmaatregelen, M+P 25 april 2012
5. Akoestisch onderzoek, M+P 30 oktober 2012

Ter inzage gelegd

Bijlagen behorende bij de toelichting en regels van het bestemmingsplan:

Toelichting

1. Verkeersonderzoek, Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, 23 april 2012
2. Onderzoek luchtkwaliteit M+P raadgevende ingenieurs, 25 juni 2012
3. Geuronderzoek, M+P raadgevende ingenieurs, 30 oktober 2012
4. Inventarisatie risico's externe veiligheid plangebied Sloterdijk, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 22 oktober 2012
5. Externe veiligheidsrisico's hogedruk aardgasleidingen, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 19 oktober 2012
6. Advies Externe veiligheid, Brandweer Amsterdam-Amstelland, 19 september 2012
7. Windhinderonderzoek Peutz, december 2006
8. Hoogbouweffectrapportage kavel J, bk ruimte & milieu, 8 december 2009
9. Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, januari 2012
10. Cultuurhistorische verkenning, Bureau Monumenten en Archeologie, 26 maart 2012
11. Natuurwaardenonderzoek, Dienst Ruimtelijke Ordening, december 2011

Regels

1. Staat van inrichtingen
2. Lijst en waarneempunten ten behoeve van dove gevels

Plankaart

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord



Onderwerp

Vrijgave terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk en concept besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Uitslag

Akkoord

