



Voordracht voor de raadsvergadering van

1 en 2 juli 2015

Jaar	2015
Afdeling	1
Nummer	624
Publicatiedatum	24 juni 2015
Agendapunt	22
Datum besluit B&W	2 juni 2015

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Zuidas-Atrium

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 ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Atrium naar voren gebrachte zienswijze van de Bomenstichting, zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording bestemmingsplan Zuidas-Atrium (verder: Nota van Beantwoording), ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording, ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Zuidas-Atrium bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1401BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2014, in vergelijking met het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen, in die zin dat in de planregels in artikel 8, onder a, onder 3 en artikel 10, onder d genoemde hoogte van 13 meter wordt vervangen door 11 meter;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Vanwege de bouw van Zuidasdok zal de huidige parkeergarage langs en onder de A10 verdwijnen. De eigenaar van een deel van die parkeerplaatsen en het huidige kantorencomplex Atrium heeft daarop de ambitie te kennen gegeven een nieuwe

ondergrondse parkeergarage te willen realiseren, het bestaande kantoorgebouw te renoveren en op de kavel te voorzien in een uitbreiding met 25.000 m² bvo kantoren en 5.000 m² bvo plintvoorzieningen. Rondom het huidige amorfe kantorencomplex is nu veel open ruimte waardoor een heldere rooilijn en begrenzing van de stadstraten ontbreekt. Deze ontwikkeling voegt daarmee op een essentiële locatie in het centrumgebied van Zuidas nieuwbouw toe waardoor de begrenzing van en de relatie met de aangrenzende stadsstraten wordt geheeld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. Tevens is de onlangs voor de nieuwe parkeergarage verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen. De overige gronden in het plangebied worden conserverend bestemd.

Doel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader ter verwezenlijking van de uitbreiding van het kantorencomplex en de realisatie van plintvoorzieningen. Het bestemmingsplan draagt voorts bij aan de actualisatiedoelstelling voor verouderde bestemmingsplannen.

Wat verandert er ten opzichte van het oude bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan conserveert de bestemming van het huidige kantorencomplex en voorziet in het toevoegen van twee kantoorloft met maximaal 25.000 m² bvo, maximaal 5.000 m² bvo plintvoorziening en een parkeergarage met maximaal 547 parkeerplaatsen en 500 m² bvo voor inpandige fietsparkeerplaatsen.

Het bestemmingsplan

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het grootstedelijk gebied Zuidas, op de locatie ten oosten van de Parnassusweg, ten zuiden van de Strawinskylaan en ten noorden van de A10.

Geldend regime

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Prinses Irenestraat e.o. (1981), inclusief de tweede en vierde herziening, dat gedeeltelijk met de beoogde vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zal worden vervangen. Het geldende regime voorziet niet in de gewenste uitbreiding.

Procedurele aspecten

- Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan overlegpartners. Er zijn geen reacties ontvangen. In het kader van maatschappelijk overleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Stadsregio en de Brandweer. Beide organen hebben een reactie gegeven. De reacties zijn van informerende aard. In het bestemmingsplan is ingegaan op de reacties. Tevens is Waternet geconsulteerd. Hun opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

- **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2015 tot en met 8 april 2015 ter inzage gelegen en binnen de termijn is één zienswijze ontvangen. Tevens is op 7 april 2015 een informatiebijeenkomst gehouden.

- **Advies bestuurscommissie**

De bestuurscommissie Zuid gaat akkoord met het vaststellen van het bestemmingsplan Atrium-Zuidas. Het advies is op 16 december 2014 ontvangen.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan kent één hoofdbestemming: 'Kantoor'. Met deze bestemming wordt de bouw van de nieuwe kantoortorens mogelijk gemaakt en het bestaande kantorencomplex geconserveerd. In de bouwregels zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen zoals deze volgen uit de bouwvelop (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) voor dit project. In de gebruiksbeperkingen is voor de totale oppervlakte kantoren een maximum van 65.000 m² bvo en voor voorzieningen 5.000 m² bvo opgenomen. Er zijn planregels opgenomen voor de reeds vergunde parkeergarage onder de nieuwe kantoortorens. Overeenkomstig de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning zijn 547 parkeerplaatsen toegestaan. Dit aantal is gebaseerd op het bestaand aantal parkeerplaatsen voor het Atriumcomplex. Tot slot bepalen de gebruiksregels dat voor fietsparkeren een minimale inpandige oppervlakte moet worden gerealiseerd.

Voorts zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen Verkeer en Waterstaat – Waterkering opgenomen. De bestemming Verkeer conserveert het huidige gebruik (auto en tramverkeer) van de omliggende wegen Parnassusweg en Strawinskylaan. De bestemming Waterstaat – Waterkering borgt de bestemming van de secundaire verholde waterkering ter plaatse van de Parnassusweg.

Onderbouwing besluit

Ad 1 t/m 3 Zienswijze ongegrond, vaststelling bestemmingsplan

Voorgesteld wordt de ingebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Zuidas-Atrium met één ambtelijke wijziging gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze ongegrond

De Bomenstichting heeft een zienswijze ingediend. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

De Bomenstichting maakt zich zorgen om de elf beeldbepalende iepen langs de Parnassusweg. Zij wil dat deze met voldoende groeiruimte terugkomen en verzoekt om de betreffende strook de bestemming groen te geven met de functieaanduiding 'groeiplaats bomen hoofdstructuur'. De Bomenstichting kan zich voorts niet verenigen met de aanduiding die ziet op het tijdelijke toestaan van het onbebouwd bovengronds parkeren. De Bomenstichting verzoekt tot slot in de toelichting een enkele verschrijving te verbeteren.

In een aantal overleggen met de bomenstichting zijn afspraken gemaakt over kap dan wel herplant van de iepen. Er wordt nog gestudeerd op mogelijke herplant elders van enkele iepen. Bij het Atrium worden elf nieuwe iepen geplant. Binnen de huidige bestemmingen op genoemde locatie (hoofdbestemmingen "Kantoor" en "Verkeer-1") is het mogelijk om deze nieuwe bomen te planten aangezien de planregels daarin voorzien met de bestemmingsomschrijving 'groenvoorziening'. Tevens is daartoe een minimale grondlaag van 1,5 meter voorgeschreven waarin de nieuwe bomen kunnen wortelen.

Ten aanzien van het onbebouwd bovengronds parkeren, geldt dat dit slechts een tijdelijke situatie betreft totdat de bovenbouw gereed is. Het bestemmingsplan heeft dan ook een restrictie opgelegd van maximaal twee jaar na vaststelling bestemmingsplan.

Tot slot is de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van de Bomenstichting op een enkel punt gewijzigd. Dit heeft geen gevolgen gehad voor de regels. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Ambtshalve wijziging

Er is één kleine wijziging in de planregels doorgevoerd. Dit betreft de bouwhoogte van de vinnen in artikel 8, onder a, onder 3 en artikel 10, onder d van de planregels. De bouwhoogte is aangepast van 13 naar 11 meter. De aangepaste hoogte is noodzakelijk vanwege de hoogte van de vinnen in het ontwerp. De vinnen hebben een zonwerende functie.

Wettelijke termijn

Op grond van de wet dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.8 lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening). De termijn van terinzagelegging eindigde op 8 april 2015. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 1 juli 2015 wordt voldaan aan deze wettelijke termijn.

Reactieve aanwijzing

Op grond van de Wro dienen de aangewezen inspecteur van het Rijk en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bij gewijzigde vaststelling in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een zogenoemde reactieve aanwijzing indien met de gewijzigde vaststelling nationale dan wel provinciale belangen gemoeid zijn. Met de voorliggende gewijzigde vaststelling zijn geen nationale dan wel provinciale belangen in het geding. Derhalve is er geen noodzaak aanwezig om te wachten met het kennisgeven van de voorliggende vaststelling.

Aandachtspunten

- Verkeer en Parkeren

Het bestaande kantorencomplex van 39.500 m² beschikt over 547 parkeerplaatsen en er is daarom ten opzichte van de norm sprake van een overmaat aan parkeerplaatsen.

Voor deze parkeerplaatsen is op basis van een omgevingsvergunning op grond van

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vervangende parkeergarage met 547 parkeerplaatsen in aanbouw. In het voorliggende bestemmingsplan is deze omgevingsvergunning opgenomen.

Op basis van de huidige parkeernormen geldt een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² kantoor en 1 parkeerplaats per 100 m² voorzieningen. Op basis van een totale omvang van 65.000 m² bvo kantoren en 5.000 m² bvo voorzieningen is een aantal van 308 parkeerplaatsen toegestaan.

Indien sprake is van een overmaat aan parkeerplaatsen ten opzichte van de norm in de bestaande situatie, dan is het beleid er op gericht bij uitbreiding die overmaat zoveel mogelijk te corrigeren en geen nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen (ingroeibeleid). Het bestaande aantal parkeerplaatsen is daarom gehandhaafd conform het ingroeibeleid.

- Externe veiligheid

Over de ringweg A10 Zuid worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan niet toeneemt, is er reeds een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Om deze reden zijn de stappen van de verantwoordingsplicht doorlopen. De Regionale Brandweer is om advies gevraagd. Gelet op de verschillende maatregelen (zoals te verwachten ondertunneling A10 zonder vervoer gevaarlijke stoffen) en het belang van de voorgenomen ontwikkeling (als onderdeel van de Zuidas) wordt geconcludeerd dat het aanvaardbaar is om voor het voorliggende bestemmingsplan de oriëntatiewaarde te overschrijden.

- Ontwerp Luchthavenindelingbesluit 2014 (LIB)

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet met de nieuwbouw van de kantoortorens in een hoogteaccent aan de noordzijde van 45 meter en aan de zuidzijde van 68 meter. Dit is in overeenstemming met het geldende Luchthavenindelingbesluit. Op 21 november 2013 heeft het Rijk kennisgegeven van een nieuw ontwerp LIB. Gelet op de inhoud daarvan zal dit, bij ongewijzigde vaststelling ervan, voor voorliggend bestemmingsplan in beginsel beperkingen met zich meebrengen. De gemeente is in een vergevorderd stadium van overleg met het Rijk om een passende regeling te treffen om de hoogbouwambities van Amsterdam (waaronder het Hoogbouwkader Zuidas) te kunnen realiseren. De verwachting is dat er voor de vaststelling van het nieuwe LIB een oplossing zal zijn gevonden. De voorgenomen bouwhoogte past in het vastgestelde Hoogbouwkader Zuidas.

Het LIB bevat overigens naast het aspect hoogtebeperkingen ook andere aspecten, zoals beperkingen vanwege externe veiligheid en geluidbelasting, sloopzones en vogelaantrekkende bestemmingen. Hoewel het (algemene) beperkingengebied van het LIB over vrijwel heel Amsterdam ligt, zijn de beperkingen van een bepaald aspect alleen van toepassing binnen het nader aangewezen (en dus per definitie kleiner) gebied. Voor het plangebied (en overigens voor de gehele Zuidas) zijn alleen de beperkingen ten aanzien van bouwhoogte en vogelaantrekkende werking van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan Zuidas-Atrium maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen mogelijk. Voor het overige valt het plangebied buiten de aangewezen sloopzones en de beperkingengebieden in verband met geluid en externe veiligheid. Derhalve zijn de beperkingen in verband met deze aspecten ook niet van toepassing.

- **Bezoning**

Uit het bezoningsonderzoek blijkt dat als gevolg van de nieuwe kantoortorens er sprake is van enige schaduwwerking op de zuidelijke rand van de aangrenzende kavel aan de noordzijde. Op deze kavel is thans een school gevestigd.

De bestaande woningen in de Prinses Irenebuurt hebben geen extra schaduw. De schaduwwerking is niet van dien aard dat deze aan de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan in de weg staat.

- **Water**

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld, waarin inzicht is gegeven in de waterhuishoudkundige gevolgen van de bouwplannen. Vanuit het oogpunt van de verschillende (grond)watergerelateerde aspecten zijn er geen belemmeringen aanwezig die aan de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan in de weg staan.

- **MER Zuidas – de Flanken**

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de Zuidas Flanken is een milieueffectrapportage uitgevoerd (MER Zuidas - De Flanken, delen A (25 januari 2011) en B (25 januari 2011), zie bijlagen). Deze m.e.r.-procedure is gekoppeld geweest aan het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord-West (inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011 (BD2011-006128) en onherroepelijk geworden).

In het kader van die besluitvorming is vastgesteld dat het Milieueffectrapport (hierna: het MER) de wettelijk voorgeschreven gegevens bevat. Het MER bevat die informatie die nodig is om de gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben in de besluitvorming rond voorliggend bestemmingsplan te betrekken. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan. Op deze plek kan worden volstaan met te concluderen dat:

- gelet op de mogelijke gevolgen voor het milieu van de activiteit en de wijze waarop daarmee in het bestemmingsplan is rekening gehouden;
- gelet op de in het MER beschreven alternatieven;
- gelet op hetgeen bij vaststelling van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord-West is overwogen omtrent de ter zake van het MER naar voren gebrachte zienswijzen;
- gelet op het advies dat de Commissie voor de milieueffectrapportage, daartoe in de gelegenheid gesteld, over het MER heeft uitgebracht;

het MER geeft geen aanleiding tot het stellen van nadere voorwaarden, voorschriften en beperkingen die nodig zijn ter bescherming van het milieu, zoals bedoeld in artikel 7.35 van de Wet milieubeheer.

Ad 4 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Om deze reden is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Ad 5 Crisis- en herstelwet

Per 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen als ruimtelijk en infrastructureel project als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid van de Crisis- en herstelwet (bijlage II, Aa nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven.

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

Toelichting

Hier zijn geen financiële consequenties aan verbonden.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Nota van Beantwoording
2. Verbeelding

Ter inzage gelegd

1. Advies bestuurscommissie Zuid d.d. 16 december 2014
2. Regels bestemmingsplan Zuidas-Atrium
3. Toelichting bestemmingsplan Zuidas-Atrium
4. Bijlagen toelichting bestemmingsplan Zuidas Atrium bestaande uit:
 - a. bijlage 1 Bouwvelop Atrium 28 oktober 2014
 - b. bijlage 2 MER Zuidas - de Flanken deel A
 - c. bijlage 3 MER Zuidas - de Flanken deel B
 - d. bijlage 4 Verkeersstudie Zuidas 2011
 - e. bijlage 5 Actieplan weginfrastructuur Zuidas 2011
 - f. bijlage 6 Verkeersstudie Zuidas 2013
 - g. bijlage 7 Verkeersstudie Zuidas 2014
 - h. bijlage 8 Onderzoek externe veiligheid Zuidas, 11 januari 2010
 - i. bijlage 9 Advies externe veiligheid locatie Atrium 3 april 2014
 - j. bijlage 10 Waterparagraaf ontwikkeling Atrium 26 januari 2015
 - k. bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek 24 maart 2014
 - l. bijlage 12 Cultuurhistorische verkenning 7 april 2014
 - m. bijlage 13 Brandweer AA Advies EV Atrium 19 januari 2015
 - n. bijlage 14 Verbeelding bestemmingsplan Zuidas-Atrium
 - o. bijlage 15 Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Zuidas-Atrium

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Jet de Graaf, 06 4878 4861, j.degraaf@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester