Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 17 juli 2024

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 11 juni 2024

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan 'Mercatorpark'

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
    a. de zes ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark';
    b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West en van stadsdeel Nieuw-West over het voorontwerp bestemmingsplan 'Mercatorpark'.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig is gesteld in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het collegebesluit van 11 juni 2024 'Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark'.

4. Het bestemmingsplan 'Mercatorpark' bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO. 0363.E2101BPGST-VG01 in elektronisch en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark', zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen', waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2021.

5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

6. De bijgevoegde '(Aanmeld)notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling' waaruit volgt dat geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt, vast te stellen.

7. Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstel wet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

- Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid, sub a onder 2.

Het oude recht blijft van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

- Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, derde lid, sub b.

Het oude recht blijft van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan tot dit plan onherroepelijk is.

- Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid.

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

- Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1.

Het plan ziet op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding bestemmingsplan
Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' vastgesteld. Het plangebied maakt sinds 2015 deel uit van de versnellingslocatie Jan Evertsenstraat – West zoals benoemd in 'Koers 2025 – Ruimte voor de stad'.
Op 19 april 2016 is door het college ingestemd met de 'Strategienota Westelijk deel Jan Evertsenstraat' waarin de opgave voor het gebied is vastgesteld, namelijk een gefaseerde ontwikkeling van de Jan Evertsenstraat (tussen Orteliuskade en Sloterplas) tot een volwassen stadsstraat, waarbij door menging en verdichting een gemengde stadsbuurt ontstaat en circa 2.200 woningen versneld kunnen worden toegevoegd. Mercatorpark is benoemd als een van de ontwikkellocaties.
Op 6 maart 2018 heeft het college de 'Projectnota Jan Evertsenstraat – West' vastgesteld, waarin het beoogde programma voor Mercatorpark is vastgesteld. Vervolgens is gestart met het opstellen van het stedenbouwkundige plan en de Investeringsnota.
Op 20 april 2022 is door de gemeenteraad de 'Investeringsnota Mercatorpark', inclusief bijbehorend stedenbouwkundig plan vastgesteld. Om de beoogde ontwikkeling van Mercatorpark mogelijk te maken is een nieuw planologisch – juridisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. Het maakt de bouw van circa 600 woningen, 3.500 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor een integraal kindcentrum en 2.450 m^2 bvo voor commerciële functies en horeca mogelijk. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen nog eens 400 woningen en 4.250 m^2 bvo maatschappelijke en commerciële functies worden toegestaan.
In het kader van het 3.1.1 vooroverleg hebben de dagelijkse besturen van stadsdeel West en Nieuw-West positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Stadsdeel Nieuw-West is om advies gevraagd, omdat de zuidelijke helft van de watergang en de aangrenzende groenstrook gelegen is in dat stadsdeel.
Het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' heeft van 30 november 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark' ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan op 4 juni 2024 de hogere waarden vastgesteld. Het besluit is als bijlage aan deze voordracht gevoegd.

Onderbouwing besluit
Ad. 1a - Kennisnemen van en betrekken bij besluitvorming van ingebrachte zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan 'Mercatorpark' heeft van 30 november 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de Orteliuskade; twee van KFC fastfoodrestaurant; één van SportPlaza Mercator en één van Liander.

Ad. 1b – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van het advies dagelijks bestuur van stadsdeel West en stadsdeel Nieuw-West
Het plangebied is gelegen in stadsdeel West en, voor wat betreft de zuidelijk helft van de watergang en de aangrenzende groenstrook, in stadsdeel Nieuw-West. Beide stadsdelen hebben een positief advies uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De adviezen zijn als bijlage aan deze voordracht gevoegd.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft geen inhoudelijke adviezen meegegeven. Het dagelijks bestuur van stadsdeel West vraagt aandacht voor het volgende:

- Goede mobiliteit voor bewoners met een smalle beurs.

In de beantwoording aan het stadsdeel is aangegeven dat de omgevingsvergunningen voor bouwen moeten voldoen aan het parkeerbeleid. De verwijzing naar het beleid is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Er gelden voor sociale en middeldure huur- en koopwoningen geen minimum parkeernormen. Het wel of niet realiseren van parkeerplaatsen is zodoende voorbehouden aan de ontwikkelaars en corporaties. De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is toereikend. Het bestemmingsplan heeft verder geen invloed op het mobiliteitsbeleid.

- Het naast elkaar bestaan van de functies nachthoreca en woningen.

Om inzicht te krijgen in de akoestische situatie zijn geluidmetingen verricht bij de club/poppodium in het vml. L.T.S. complex. De overschrijding van de geluidsnormen wordt veroorzaakt door muziekactiviteiten op de begane grond. In de huidige situatie voldoen de activiteiten niet aan het Activiteitenbesluit. Oplossingen zoals een betere dak- en gevelisolatie zijn mogelijk, echter worden deze niet via voorliggend bestemmingsplan geregeld, maar via het milieuspoor. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat woningen uitsluitend zijn toegestaan indien zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden dat kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde. Het handhaven van de openbare orde wordt niet middels voorliggend bestemmingsplan geregeld.

- De omgang met de druk op de groene openbare ruimte.

In de huidige situatie is een aanzienlijk deel van de openbare ruimte verhard en gericht op autoparkeren. Door dit deel van Mercatorpark autoluwer te maken en in te richten met meer groen en minder verharding zal de belevingswaarde toenemen. In het openbare ruimte plan wordt hier veel aandacht aan besteed, evenals aan de verbetering van de verbinding met het Rembrandtpark. Hierdoor kan de druk op het aanwezige groen meer verspreid worden over het plangebied en daarbuiten.

- Bewoners actief betrekken bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Het ontwerpplan openbare ruimte zal te zijner tijd worden voorgelegd aan de buurt. Hoe de informatievoorziening over de ontwikkeling van Mercatorpark precies wordt vormgegeven is op dit moment nog niet bekend.

Ad. 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijzen
Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ zijn binnen de wettelijke termijn zes zienswijzen ingediend. In de ‘Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen’ zijn de zienswijzen beantwoord.
Twee zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de Orteliuskade. In de zienswijzen uiten zij hun zorgen over verkeersoverlast en vrees voor een toenemende druk op de openbare ruimte. De zienswijzen zijn voorgelegd aan stadsdeel West. Het stadsdeel heeft een schouw in het gebied georganiseerd en met de bewoners is afgesproken welke maatregelen nodig zijn om de verkeersoverlast tegen te gaan. Verder zijn de bewoners in contact gebracht met de gebiedsmakelaar. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te

wijzigen.

Drie zienswijzen hebben betrekking op het verdwijnen van het parkeerterrein van KFC fastfoodrestaurant. De zienswijzen zijn afkomstig van de huurder van het terrein, KFC Holdings BV., van de exploitant van het KFC fastfoodrestaurant, I&F Jan van Galen BV. en van de erfpachter van SportPlaza Mercator, Sportfondsen Amsterdam West BV.
Het erfpachtrecht van het terrein met 40 parkeerplaatsen wordt verworven ten behoeve van de planontwikkeling. In het Investeringsbesluit is rekening gehouden met de verwervingskosten van het parkeerterrein. Het KFC fastfoodrestaurant en de naastgelegen drive lane behouden de bestemming 'Horeca' conform het vigerende bestemmingsplan. Het parkeerterrein is echter nodig voor de realisatie van een woontoren en het opschuiven van de buurtontsluitingsweg. De indieners van de zienswijzen kunnen zich daarmee niet verenigen en vrezen voor een belemmering van hun bedrijfsvoering.
In de parkeerbalans is rekening gehouden met 21 parkeerplaatsen (conform de CROW norm en het Amsterdamse parkeerbeleid) ten behoeve van het KFC restaurant en de drive lane. De parkeerplaatsen kunnen in de directe nabijheid van KFC worden gerealiseerd. In de plantoelichting is beschreven dat de 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het KFC fastfoodrestaurant 'geoormerkt' worden. Echter, het bestemmingsplan is daar niet het aangewezen instrument voor. Of de parkeerplaatsen geoormerkt worden en op welke wijze, zal in het minnelijk overleg in het kader van de onteigeningsprocedure met erfpachter, huurder en exploitant aan de orde komen. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan, voor zover het de plantoelichting betreft, te wijzigen: het begrip 'oormerken' is verwijderd.

De zienswijze van Liander, waarin verzocht wordt om een dubbelbestemming op te nemen en planregels ten behoeve van de 50 kV kabel in het plangebied, geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Met Liander is besproken dat een dergelijke regeling wettelijk niet verplicht is en ook niet gebruikelijk in Amsterdam om in bestemmingsplannen op te nemen.

Tot slot zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzingen' ambtelijke wijzigingen opgenomen. Naast redactionele wijzigingen in de toelichting en de regels, betreft het een wijziging in de verbeelding ter plaatse van de beoogde woontoren tussen SportPlaza Mercator en het gemeentelijk kantoorgebouw Triade. Het bestemmingsvlak is aan de noordzijde met 8 meter uitgebreid, zodat binnen het vlak een optimale verdeling van het (woon)programma mogelijk kan worden gemaakt en daarmee een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat. De omvang van het aantal m^2 bruto vloeroppervlak wijzigt niet.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen' die als bijlage bij deze voordracht is opgenomen.

Ad. 3 – Kennis te nemen dat dat het college op 11 juni 2024 een hogere waarden besluit heeft genomen ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan om woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.
Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van wegverkeersgeluid en spoorweglawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde nodig is. Conform het Amsterdamse geluidbeleid wordt in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere

waarden ter inzage gelegen. Er zijn op dit ontwerpbesluit geen zienswijzen naar voren gebracht. Het besluit ‘Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark’ is als bijlage aan deze voordracht gevoegd.

Ad. 4 – Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ bestaande uit een verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting
Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de ‘Nota van beantwoording en wijzigingen’. Dit zijn ambtshalve wijzigingen, wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en verduidelijkingen in de planregels en verbeelding. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toelichting op enkele punten nog is aangevuld en geactualiseerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben deze wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Wettelijke termijn
Op grond van de Wro dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.8 lid 1, onder e Wro). De termijn van terinzagelegging eindigde op 18 januari 2024. Vanwege aanvullend overleg en (beperkte) planaanpassingen wordt met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet voldaan aan deze termijn.

Het bestemmingsplan

Begrenzing plangebied
Het plangebied wordt begrensd door de Jan van Galenstraat aan de noordzijde; in het oosten door de Orteliuskade; aan de zuidkant door de Jan Evertsenstraat en in het westen door de Ringweg A10.

Geldend regime
Het voorliggende bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan ‘Mercatorpark 2013’ dat op 25 juni 2013 is vastgesteld. Aan de zuidkant van het plangebied ligt parallel aan de Jan Evertsentraat, een watergang. De zuidelijke helft van de watergang maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Rembrandtpark’ en is gelegen in stadsdeel Nieuw-West. De ontwikkeling van Mercatorpark beoogt te voorzien in maximaal twee bruggen voor voetgangers. De zuidelijke helft van de watergang en de aanliggende groenstrook zijn omwille van deze ontwikkeling toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan. Aan de oostkant grenst Mercatorpark aan de Orteliuskade. Deze kade maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘De Baarsjes’ en is zoals Mercatorpark gelegen in stadsdeel West. In het plangebied bevindt zich een verholen waterkering. Deze is in 2017 verlegd en loopt nu evenwijdig aan de Orteliuskade. Planologisch-juridisch is het noodzakelijk de waterkering te borgen in de regels. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

Programma
Op onderstaande kaart van het stedenbouwkundige plan zijn de nieuwe bouwvelden (MO 1 t/m MO4) aan de oostkant en de twee nieuwe bouwvelden (MW1 en MW3) aan de westkant ingetekend. De kavel van Reade is bouwveld MW2 dat pas na effectuering van de wijzigingsbevoegdheid kan worden ontwikkeld.



Het beoogde programma voor Mercatorpark is weergegeven in onderstaande tabel. Hierin is onderscheid gemaakt in het programma dat middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en wat te zijner tijd, na verhuizing van Reade, middels een wijzigingsprocedure is beoogd.

Nieuwe functies Mercatorpark	Bij recht (aantal of locatie)	Via wijzigingsbevoegdheid (aantal of locatie)	Bruto vloeroppervlak (Bvo)
Woningen			
Sociale huur 40%	240	160	88.000 m^2
Middensegment 40%	240	160	
Duur segment 20%	120	80	
Behandel-woon-locatie	1	-	200 m^2
Maatschappelijke voorzieningen			
Integraal kindcentrum	1	-	3.500 m^2
Buurtkamer	-	1	120 m^2
Speeltuinbeheerruimte	1	-	40 m^2
24 uursopvang	-	1	1.500 m^2
Bedrijven en kantoren			

Kleinschalige bedrijvigheid en kantoren	Plint MW3	-	1.000 m^2
	-	Plint MW2	1.400 m^2
Overige commerciële voorzieningen			
Horeca (club, café en restaurant)	Vml. L.T.S.	-	800 m^2
Dienstverlening, horeca	Plint MO2 en MO3	-	450 m^2
	-	Plint MW2	200 m^2
Supermarkt	-	Plint MW2	1.000 m^2

Aandachtspunten

- *Stedelijke kaders*

Het plan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en daarmee niet in strijd. Zowel het gemeentelijk als relevant provinciaal en rijksbeleid zijn beschreven in de plantoelichting.

- *Verwerving erfpachtrechten*

Alle gronden in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente, een groot deel is eerder in erfpacht uitgegeven, het overige deel is momenteel in gebruik als openbaar gebied. Ook een deel van het vastgoed is in eigendom van de gemeente. Via het erfpachtstelsel zijn de kosten anderszins verzekerd. De nieuw te ontwikkelen kavels zullen opnieuw in erfpacht worden uitgegeven. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk.
Om het plan te kunnen realiseren wordt een aantal erfpachtrechten verworven. Voor Reade wordt een vervangende locatie gezocht, voordat er ontwikkeld en uitgegeven kan worden. Voor dit bouwveld is in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
Om het integraal kindcentrum te kunnen realiseren, is het erfpachtrecht van het voormalige speeltuingebouw verworven. Een deel van de ligweide van het zwembad en het parkeerterrein van KFC fastfoodrestaurant, worden eveneens verworven ten behoeve van de woningbouw en met het oog op de realisatie van de openbare ruimte.
In de Investeringsnota (vastgesteld op 20 april 2022) is de exploitatiebegroting opgenomen. Er is rekening gehouden met alle relevante kosten en opbrengsten, waaronder: (erfpacht)verwervingen, sloop van de gebouwen, bouwrijp maken, planvoorbereidingskosten, inrichting openbare ruimte en gronduitgiften. Met het Investeringsbesluit is ook een uitvoeringskrediet vastgesteld in verband met de uitvoerbaarheid van het plan.

- *Wonen*

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de Woonagenda is de woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. Het voorliggende bestemmingplan dat voorziet in het realiseren van 600 woningen, voldoet aan deze woonafspraken die privaatrechtelijk worden geborgd.

- *Geluid*

Het plangebied ligt in de geluidszones van spoor-, metro- en trambanen, de A10 en een 50 km/u-weg. In het plan worden geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, zoals wonen en een integraal kindcentrum (basisonderwijs en dagopvang). De effecten van de geluidsbronnen op deze functies zijn onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeerslawaai voor een deel van de gevels hogere waarden moeten worden vastgesteld of dat dove gevels moeten worden gerealiseerd. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de dove gevels en geluidluwe zijden. De TAVGA is in haar vergadering van 3 november 2022 akkoord gegaan met het onderzoek en de hogere waarden. Met betrekking tot het besluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark' wordt verwezen naar besluitpunt 3 van deze voordracht.
In het plangebied zijn ook bestaande functies (zwembad SportPlaza Mercator, club/poppodium en onbebouwd terras van de voormalige L.T.S.) aanwezig en nieuwe functies (integraal kindcentrum en horeca van categorie 3) beoogd die geluid veroorzaken. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is onderzoek verricht naar deze geluidsbronnen en de effecten ervan op de nieuwe woningen en het integraal kindcentrum. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit als gevolg van deze functies worden overschreden. Dit wordt veroorzaakt door de club/popodium in de vml. L.T.S. en de feestzalen van SportPlaza. Zij voldoen ook in de huidige situatie niet aan het Activiteitenbesluit. Oplossingen zoals een betere dak- en gevelisolatie zijn mogelijk, echter worden deze niet via voorliggend bestemmingsplan geregeld, maar via het milieuspoor. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat woningen uitsluitend zijn toegestaan indien zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden dat kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde.

- *Stikstofdepositie*

Rond het plangebied liggen binnen een straal van 25 km diverse Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske liggen het dichtste bij het plangebied, op 7,6 km afstand. De stikstofdepositie is berekend middels de AERIUS-Calculator, versie 2023.0.1. De berekeningen laten zien dat er geen sprake is van overschrijding van de norm op de Natura 2000-gebieden gedurende de aanleg-, sloop-, bouw- en gebruiksfase.

- *Energie en warmte*

Voor het plangebied Mercatorpark geldt dat de nieuwbouw wordt uitgesloten van aardgas en dat bij voorkeur alle ontwikkelingen gebruik maken van lage temperatuurbronnen georganiseerd in een systeem dat collectief wordt aangelegd. Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg van voorzieningen voor duurzame energie mogelijk.

- *Hoogbouw*

Het bestemmingsplan voorziet in middelhoog- en hoogbouw. De bouwhoogte varieert van 16-22 meter aan de oostzijde (Orteliuskade) en 35 meter in het midden tot 70 meter in het westen en noordwesten van het plangebied. Het uiterste oostelijk deel van Mercatorpark ligt binnen de 2 kilometerzone rond het UNESCO Singelgrachtgebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor dit gedeelte van het plangebied niet in hoogbouw die de 30 meter overschrijdt dan wel tweemaal de hoogte is van de omliggende bebouwing. Hoewel een hoogbouweffectrapportage (HER) niet verplicht is, zijn de effecten met betrekking tot schaduwwerking en windklimaat in beeld gebracht. Er is geen sprake van nadelige effecten zolang er bij de woontorens rekening wordt gehouden met de situering van de ingangen. In de bouwenveloppen wordt hier aandacht aan besteed.

Door de Inspectie Leefomgeving en Transport is in het kader van het Luchthavenindelingbesluit een positief radaradvies afgegeven voor de bouw van de twee woontorens.

- *Vergunningvrij bouwen*

In voorliggend bestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd ten aanzien van vergunningvrij bouwen, aangezien het stedenbouwkundige ontwerp zodanig is dat er geen sprake is van achtererfgebieden waar vergunningvrij zou kunnen worden gebouwd.

- *Parkeren*

In de bestemmingsplanregels is geborgd dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangetoond dat aan het dan geldende parkeerbeleid wordt voldaan. Momenteel geldt in en in de directe nabijheid van het plangebied betaald parkeren. Voor de nieuwe bewoners worden geen vergunningen voor parkeren op straat verleend. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Waar dat niet mogelijk is of ongewenst kan van het parkeerbeleid worden afgeweken. De voorwaarde die het parkeerbeleid stelt is dat de verplaatsing van parkeergelegenheid ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de compactheid van het gebied zijn de loopafstanden tussen de bouwvelden en de beoogde gebouwde parkeervoorzieningen elders in het plangebied acceptabel. Voor bezoekersparkeren is er ruimte op straat en kan eventueel gebruik worden gemaakt van de overcapaciteit in nabij gelegen openbare parkeergarages (o.a. Mercatorplein).

- *Groen*

Ten behoeve van het gehele projectgebied Jan Evertsenstraat – West is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Er zijn in het plangebied Mercatorpark circa 500 bomen. Een aantal daarvan is in slechte staat en wordt gekapt. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zullen eveneens bomen worden gekapt. De bouwvelden zijn zo gedefinieerd dat de huidige waardevolle bomen, waaronder de oude bomenrij centraal in het plangebied, en de groene structuur zoveel mogelijk behouden blijven. In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met herplant en compensatie. De sport- en speelvoorzieningen worden zoveel mogelijk rond en tussen de bestaande bomen gesitueerd. Mercatorpark maakt geen onderdeel uit van de huidige hoofdgroenstructuur (HGS). Toetsing aan de richtlijnen, die zijn vastgelegd in het instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de ‘Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam’(2011), is zodoende niet aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de huidige Hoofdgroenstructuur.
In het nieuwe (nog niet van kracht zijnde) beleidskader Hoofdgroenstructuur geldt voor de watergang in het plangebied en de aangrenzende groenstrook het groentype ‘groene verbinding’, met het label ‘stadsnatuur verbinding’. De TAC is gevraagd om informeel de inpasbaarheid van de functie loopbrug in het bestemmingsplan in relatie tot de nieuwe hoofdgroenstructuur te beoordelen. De TAC heeft positief geadviseerd onder voorwaarde dat een stadsecoloog wordt betrokken bij de inpasbaarheid van de loopbrug en de noodzakelijkheid van een tweede loopbrug verder onderzocht wordt. Deze voorwaarden geven geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan en zullen in de volgende fase worden meegenomen bij de uitwerking van de openbare ruimte. In het plan openbare ruimte wordt veel aandacht besteed aan het functioneren van de watergang en de oevers en maatregelen ter verbetering zijn reeds genomen en staan nog op de planning.
Het advies van de TAC om nu een aanduiding en regels voor de hoofdgroenstructuur op te nemen loopt te ver vooruit op de vaststelling van de HGS, omdat de wijze waarop de HGS wordt opgenomen in het omgevingsplan (regels en aanduiding) gemeente breed nog moet worden afgestemd. Om deze wijze van (uniforme) regeling niet te doorkruisen is in

voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij het voornemen om de hoofdgroenstructuur, in het omgevingsplan, via het gebruiksdoel Groen te regelen. De bestemming van de groenstrook aan de zuidkant ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is om deze reden gewijzigd van 'Verkeer' in 'Groen' met een conserverende bouwregeling. Daarbinnen is de functie natuurvriendelijke oevers opgenomen. Onder het kopje Water (hierna) wordt ingegaan op de voorwaarde (uit het TAC advies) die betrekking heeft op de verbreding van de watergang. Het TAC advies is als bijlage aan deze voordracht gevoegd.

- *Water*

De verhardingstoename in het plangebied wordt in zijn geheel gecompenseerd door de eisen die zijn gesteld in de Hemelwaterverordening. Het aanleggen van extra oppervlaktewater of alternatieve waterberging buiten de bouwvelden is niet nodig.
Het grondwaterneutraal aanleggen van de parkeergarages is een vereiste voor de ontwikkeling van het gebied, zodat negatieve grondwatereffecten voorkomen worden. Na de realisatie voldoet de ontwatering in het gebied aan de minimale ontwatering van 0,5 m – mv in de maatgevende natte situatie (kruipruimteloos bouwen).
De watergang aan de zuidkant van het plangebied wordt verbreed. De m^2 extra oppervlaktewater die hiermee ontstaat, kan worden ingezet ter compensatie van ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied, zoals die van OLVG West. Voorwaarde is, zoals genoemd in het advies van de TAC, dat de oevers een natuurvriendelijke inrichting behouden en deze waar mogelijk verbeterd wordt. Deze voorwaarde wordt opgenomen in het plan openbare ruimte.

- *Planschade*

Om inzicht te krijgen in het risico op planschade voor omwonenden en andere gebruikers is een analyse uitgevoerd. Er is een beperkt risico dat via een overeenkomst verhaald wordt op de ontwikkelaar(s).

- *Aangewezen stedelijk project*

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt en de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

Ad. 5 – Geen exploitatieplan vast te stellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. Omdat de gronden waarop de woningen en het integraal kindcentrum zijn voorzien in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zijn of worden uitgegeven, is er geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan. Via de erfpachtovereenkomst worden de kosten van de ontwikkeling op de erfpachters verhaald.
De Investeringsnota die op 21 april 2022 is vastgesteld, waarborgt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ad.6 – Vast te stellen de bijgevoegde '(Aanmeld)notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling' waaruit volgt dat geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.
Ten behoeve van het projectgebied Jan Evertsenstraat – West is in 2019 een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om vast te kunnen stellen of het project belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu waardoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Dit is niet het geval. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is. De m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen dat als eerste in procedure is gebracht, i.c. het

bestemmingsplan ‘Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark’. Hoewel de m.e.r beoordeling ter inzage heeft gelegen, is uit de college- en raadsvoordrachten (behorend bij dat bestemmingsplan) niet duidelijk of het niet hoeven doorlopen van een m.e.r-procedure expliciet is vastgesteld. Om die reden is bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Mercatorpark’ de m.e.r.-beoordeling nogmaals ter inzage gelegd. Er zijn ten aanzien van de m.e.r. beoordeling geen zienswijzen ingediend.

Ad. 7 – Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is
Het voorliggende bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan valt daarmee onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing en wordt een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ versneld behandeld.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Ja
Voor de financiering van het integraal kindcentrum is budget beschikbaar, omdat de realisatie van de school is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan.

Overige toelichting:
Voor het betreffende plangebied is, op 21 april 2022 een investeringsbesluit, in het kader van het Plaberum, genomen door de raad. Alle grondopbrengsten en daarmee samenhangende investeringen zijn daarin opgenomen. Deze begroting is volledig ondergebracht binnen het regime van het Verveningsfonds en wordt jaarlijks geactualiseerd bij het MPG.

Conclusie:
De financiële consequenties zijn gedekt.

Geheimhouding
Niet van toepassing

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Bestemmingsplan ‘Mercatorpark’: regels en toelichting (en bijlagen)
< *automatisch* >	2. Bestemmingsplan ‘Mercatorpark’: verbeelding
	3. Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen (incl. zienswijzen geanonimiseerd)
	4. VERTROUWELIJK Zienswijzen niet geanonimiseerd
	5. Advies Dagelijks Bestuur stadsdeel West en stadsdeel Nieuw-West
	6. (Aanmeld)notitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

	7. Besluit ‘Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark’
	8. Advies TAC Hoofdgroenstructuur

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte & Duurzaamheid, Mariëtte van Baaren, 06 2226 7751, m.van.baaren@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Vertrouwelijk bijlage 4
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	n.v.t.
5	Uiterlijke einddatum	n.v.t.
6	Grondslag	Artikel 5.1, eerste lid, onderdeel e, Wet Open Overheid
7	Motivatie	Bijlage 4 bevat naam en adresgegevens. Deze worden aangemerkt als beschermde persoonsgegevens. De als vertrouwelijk aangemerkte bijlage kan openbaar gemaakt worden, als deze persoonsgegevens gecensureerd worden.