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 ‘Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad’

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid;
b. de drie zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad’

2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen in de Nota van wijzigingen, die onderdeel uitmaken van dit besluit;

3. Het bestemmingsplan ‘Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad’, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2303BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2021-04-20;

4. Kennis te nemen dat het college d.d. 11 juni 2024 een hogere waarden besluit heeft genomen bijbehorend bij voorliggend bestemmingsplan om o.a. woningen en andere geluidgevoelige functies mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder;

5. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Verdi hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (nieuw of geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

6. Het groepsrisico vanwege externe veiligheid vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de A10 Zuid aanvaardbaar te achten;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen;
8. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
9. Kennis te nemen dat hiermee de volgende moties zijn afgedaan:

- Nr. 216.21, aangenomen op 6 april 2021. van het raadslid: Naoum Nehmé, e.a.
- Nr. 206.21, aangenomen op 6 april 2021. van het raadslid: Boomsma.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6 tweede lid, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet
De Omgevingswet is op 1 januari 2024 inwerking getreden. Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, tot het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Artikel 3.1 , eerste lid, Wet ruimtelijke ordening
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Wet milieubeheer, hoofdstuk 7 en in het bijzonder artikel 7.17
Het bevoegd gezag moet in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de procedure beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 7 en 8
Het bevoegd gezag legt verantwoording af voor het groepsrisico in het kader van externe veiligheid.

Artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Artikel 1.1, eerste lid onder a en tweede lid jo. bijlage II onder Aa nummer 3, dan wel bijlage 1, categorie 3.1, Crisis- en herstelwet
Met ingang van 13 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen in bijlage II (bijlage Aa, nummer 3). Daarnaast maakt dit bestemmingsplan een gebiedsontwikkeling mogelijk als bedoeld in punt 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (meer dan 11 woningen).

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet leidt tot een procesversnelling ingeval er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het heeft onder meer tot gevolg dat de rechter binnen zes maanden uitspraak moet doen op een ingesteld beroep en beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de gronden ten noorden van het IJsbaanpad tot een nieuw gemengd woon- en werkgebied. Hiermee worden bestemmingen als wonen (ca. 250 woningen), kantoor, maatschappelijke voorzieningen (waaronder een kinderdagverblijf) en andere plintvoorzieningen zoals horeca mogelijk gemaakt. Ook worden een ondergrondse parkeergarage, openbaar groen en een voetgangersbrug over de Stadiongracht mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bestemmingsplan is een uitwerking van de Investeringsnota Verdi Deelplan 1 (2019) dat de ontwikkeling van de vier kavels op Noordzone IJsbaanpad juridisch-planologisch mogelijk maakt. Het bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunning(en) voor bouwen (nu: omgevingsvergunning voor een bouw- en/of omgevingsplanplanactiviteit) te verlenen.

Begrenzing plangebied
Het plangebied wordt begrensd door de Stadiongracht aan de noordzijde, de Amstelveenseweg aan de oostzijde, het IJsbaanpad aan de zuidzijde en de Na-Druk-Geluk-Brug en het IJsbaanpad aan de westzijde. Het plangebied ligt ten zuiden van het Olympisch Stadion.

Wat verandert ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?
Op de gronden binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.'. De aangewezen gronden zijn op grond van het huidige bestemmingsplan onder andere bestemd voor de functies kantoor, bedrijven en verschillende soorten voorzieningen, zoals een fysiotherapeut, een kinderdagverblijf, met 188 bijbehorende parkeerplaatsen (deels ondergronds). De maximum bouwhoogte voor gebouwen varieert van 9 tot 19,5 meter. De bestaande bebouwing bedraagt ongeveer 8.500 m2 aan bovengronds programma.

Het maximale programma in het voorliggende bestemmingsplan bedraagt circa 46.000 m² bvo aan bovengronds programma, verdeeld over vier kavels. Dit betekent een toename van ongeveer 38.000 m^2 bvo ten opzichte van de huidige bebouwing.

Het plangebied bestaat uit vier kavels: Van oost naar west de (nieuwbouw)kavels 1, 2, 3 en 4. Het beoogde programma en de (maximale) bouwhoogten zijn als volgt:

- Kavels 1-3 (de drie oostelijke kavels): circa 16.500 m^2 bvo woningbouw (circa 185 woningen), maximaal 18.000 m^2 bvo kantoren en 3.500 m^2 bvo plintvoorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf van ten minste 500 m^2. Verder worden in een ondergrondse parkeergarage maximaal 150 parkeerplekken mogelijk gemaakt.
- Kavel 4 (het meest westelijke kavel): op dit kavel is maximaal 9.000 m2 bvo aan bovengronds programma mogelijk, waarvan minimaal 4.000 m^2 bvo voor woningbouw en maximaal 4.000 m^2 bvo voor maatschappelijke voorzieningen. Dat betekent dat het programma ook volledig uit woningen kan bestaan.
- De maximum bouwhoogte van de vier gebouwen varieert van 9 tot 13 meter (voor basementen) en 38 tot 49 meter (voor de torens).

Eerdere besluitvorming

- Voortraject

In september 2019 heeft de gemeenteraad de Investeringsnota Verdi Deelplan 1 (hierna: Investeringsnota) vastgesteld. Hierin zijn concrete keuzes gemaakt voor de transformatie van deelgebied Verdi in Zuidas tot een gemengd woon-werkgebied, waarvan de Noordzone van het IJsbaanpad onderdeel is. Vervolgens hebben op 10 januari 2022 de gemeente en de grondeigenaar van de gronden binnen het plangebied een Anterieure Overeenkomst inzake de herontwikkeling van de vier kavels aan de Noordzone van het IJsbaanpad gesloten.

Het bijbehorende Stedenbouwkundig Toetsingskader Noordzone IJsbaanpad (hierna: Toetsingskader) is in november 2021 opgesteld in samenspraak met de grondeigenaar van de gronden binnen het plangebied. Het Toetsingskader betreft een verdere uitwerking van de Investeringsnota waarin de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de vier kavels zijn opgenomen.

- Participatie

Op grond van de Algemene inspraakverordening is bepaald dat er geen inspraak wordt verleend, onder andere als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een

openbare voorbereidingsprocedure is voorzien. Specifiek voor het bestemmingsplan wordt geen participatietraject doorlopen. Voor het bestemmingsplan wordt de procedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht doorlopen. Inspraak is op grond van artikel 3 onder a van de gemeentelijke inspraakverordening daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de Investeringsnota's voor Verdi Deelplan 1 en Deelplan 2 hebben meerdere informatiemomenten plaatsgevonden om de transformatie van het gebied te bespreken met betrokkenen. Een kort verslag van dit proces is opgenomen in Hoofdstuk 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan heeft is de procedure besproken met de grondeigenaar en gebruikers van de omliggende percelen, waaronder het Olympisch Stadion. Op 23 november 2023 is er tevens een inloopavond georganiseerd om belangstellenden te informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

- (voor)ontwerpbestemmingsplan

Op 31 oktober 2023 heeft het college ingestemd met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden ten behoeve van terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van 9 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Afdoen moties
Bij de raadsvergadering van 1 april 2021 zijn twee moties aangenomen die zien op de gebiedsontwikkeling van deelgebied Verdi Zuidas.

- De motie Boomsma (sportevenementen in het Olympisch Stadion, Nr. 206.21) verzoekt het college bij de verdere ontwikkeling van Verdi zorg te dragen dat sportevenementen die thans worden georganiseerd in het Olympisch Stadion (dan wel vergelijkbare evenementen) ook na het realiseren van nieuwe woningen doorgang kunnen blijven vinden.

- De motie Boomsma, Nehmé e.o. (behoud Olympisch Stadion voor de stad, Nr. 216.21) verzoekt het college nogmaals naar het geluidsonderzoek te kijken om te zorgen dat de huidige exploitatie met evenementen van het stadion, met de gebiedsontwikkeling Verdi gehandhaafd kan blijven.

Gedurende de planvorming is geconstateerd dat een aantal aspecten (winddruk, geluid en licht) invloed kunnen hebben op de toekomstige woningen en/of het Olympisch Stadion. Nadat de effecten hiervan in beeld zijn gebracht is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om te zorgen dat de toekomstige woningen geen hinder zullen ondervinden door evenementen in het Olympisch Stadion, en vice versa dat het Olympisch Stadion haar bestaande exploitatie kan blijven voortzetten. Hiermee kan zowel de exploitatie van het Olympisch Stadion, als de beoogde ontwikkeling naast elkaar plaatsvinden. De moties zijn daarmee afgedaan.

In de bijlage '*Afdoen moties'* bij deze voordracht is toegelicht op welke manier is omgegaan met deze aspecten in het bestemmingsplan.

Aandachtspunten
- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied Zuidas. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders (o.a. Omgevingsvisie 2025, Woonagenda 2025, Visie Zuidas 2016, Kantorenplan 2019-2026) opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Programmatische uitgangspunten en behoefte

Wonen
Het uitgangspunt binnen Zuidas als geheel en voor projectgebied Verdi, is dat de 40-40 20 verhouding tussen gereguleerde huur, middelduur (huur en koop) en dure huur en koop op gebiedsniveau wordt toegepast, conform het Amsterdamse woonverdeling beleid. Dit betekent dat voor afzonderlijke projecten en buurten een andere verhouding mogelijk is waar dit soms wenselijk of noodzakelijk kan zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de verhouding in totaal hierdoor niet wijzigt.

De beoogde ontwikkeling van Verdi Deelplan 1, als onderdeel van het projectgebied Verdi, ziet o.a. op het mogelijk maken van minimaal 250 woningen in verschillende segmenten, en maatschappelijke voorzieningen. Het bestemmingsplan bepaalt niet het type of grootte van de woningen, dit volgt namelijk uit de Investeringsnota. Hierin wordt uitgegaan van minimaal 250 woningen in een 30-40-30 verhouding waarbij de sociale huurwoningen door een woningbouwcorporatie zullen worden gerealiseerd. Voor het totale projectgebied Verdi blijft het uitgangspunt om de verhouding 40-40-20 te realiseren.

Kantoor
Het kantoorprogramma waar voorliggend bestemmingsplan op ziet, is opgenomen in de huidige voorraad en plancapaciteit voor Zuidas. Het bestemmingsplan draagt bij aan en is geheel in lijn met de Kantorenstrategie en het Kantorenplan 2019-2026.

Maatschappelijke voorzieningen
Eerder was op basis van woonprognoses de verwachting dat in Zuidas behoefte zou zijn aan 2 á 3 scholen. Hierom was in het ontwerpbestemmingsplan een onderwijsfunctie ingepast. In december 2023 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2027 vastgesteld waarin is opgenomen dat de behoefte op Zuidas is gelegen op 1 á 2 scholen. De Directie Maatschappelijke Voorzieningen heeft vervolgens besloten dat de beoogde locatie op Kavel 4 in Verdi voor een alles-in-één school kan komen te vervallen. De ontwikkelplannen voor scholen in Zuidas bevinden zich in Ravel en Kennis Kwartier.

Dit betekent dat de invulling van de maximaal 4.000 m2 bvo aan maatschappelijk programma die beschikbaar is op Kavel 4, niet meer hoeft te worden ingezet om een alles-in-een school mogelijk te maken. De mogelijkheid om onderwijs te realiseren blijft wel bestaan omdat de op de gronden geldende bestemming een gemengde bestemming betreft die naast wonen, ook voorziet in de mogelijkheid om maatschappelijke functies te realiseren (waaronder onderwijs).

Er zal op een later moment worden besloten over de invulling van Kavel 4. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk om enkel sociale woningbouw te realiseren, of grotendeels sociale woningbouw en deels verschillende maatschappelijke functie(s). Op grond van

het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met de geldende stedelijke kaders opgesteld.

- Mobiliteit en verkeer

In het kader van de programmatische aanpak voor verkeer op Zuidas is het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar op 23 juli 2023 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en het Dagelijks bestuur van Vervoersregio Amsterdam (hierna: het Mobiliteitsplan). Dit Mobiliteitsplan heeft als doel de Zuidas en omgeving duurzaam bereikbaar te houden in de context van de geplande Zuidasbrede gebiedsontwikkeling.

Naast de concrete maatregelen die in het Mobiliteitsplan worden genoemd, dient sinds vaststelling van het Mobiliteitsplan ter onderbouwing van juridisch-planologische besluiten aansluiting te worden gezocht bij het Mobiliteitsplan. Dit betekent dat beoogde ontwikkelingen binnen Zuidas (en de daarmee te verwachten verkeerseffecten) voortaan worden getoetst aan de hand van het Mobiliteitsplan en daaraan ten grondslag liggende verkeersonderzoeken.

In de toelichting bij voorliggend bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt hoe de verkeersintensiteit en parkeervraag vanwege de ontwikkeling verandert ten opzichte van de huidige verkeerssituatie in het plangebied (Verdi en het IJsbaanpad). Vervolgens is door middel van het Mobiliteitsplan beoordeeld hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de gebiedsbrede bereikbaarheid van de Zuidas en op welke manier de beoogde ontwikkeling zal bijdragen aan het bereikbaar houden van de Zuidas.

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een aanzienlijke toename van verkeerseffecten in het plangebied en de omgeving. Ook voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van het Mobiliteitsplan. Hierom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare effecten op gebied van verkeer en mobiliteit zal leiden.

- Parkeren

Concreet voorziet de ontwikkeling in 150 parkeerplaatsen, daar waar in de huidige situatie 188 parkeerplaatsen zijn. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage onder de twee oostelijke kavels. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de gebruikers van de Kavels 1, 2 en 3. Het meest westelijke kavel (Kavel 4) wordt ontwikkeld door de gemeente in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Hier wordt gekozen voor een parkeernorm van 0,0 hetgeen leidt tot een beperking van de keuzevrijheid voor parkeren. Deze keuze is geheel in lijn met de Nota autoparkeernormen. Alle bewoners van de beoogde nieuwbouw worden uitgesloten van parkeervergunningen. Verder voldoet de ontwikkeling aan de Nota parkeernormen fiets en scooter. Onderzocht is of de ontwikkeling zal zorgen voor een onaanvaardbare toename van de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in de omgeving. Gebleken is dat dit niet het geval is.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Er zijn verschillende ecologische onderzoeken gedaan naar beschermde dier- en plantsoorten in het plangebied. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op enkele beschermde soorten, met name voor vleermuizen en vlinders. Voor deze soorten is het noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren, naar aanvliegroutes en verblijfplaatsen.

Nader onderzoek naar welke maatregelen verder nodig zijn om negatieve effecten op vliegroutes en verblijfplaatsen te voorkomen dient te worden verricht in het kader van de aanvraag voor de bouwactiviteit. Op dat moment kan het beste worden beoordeeld welke maatregelen nodig zijn. In het kader van het bestemmingsplan is alleen noodzakelijk om aannemelijk te maken dat de te nemen maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Uit de reeds verrichte onderzoeken blijkt dat dit het geval is.

De huidige Hoofdgroenstructuur is niet van toepassing op het plangebied. Ten tijde van dit vaststellingsbesluit ligt echter een concept beleidskader voor met betrekking tot het nieuwe Hoofdgroenstructuur. Op grond hiervan bevinden zich twee groene verbindingen (langgerekte groenblauwe gebieden) binnen het plangebied, aan de oevers van de Stadiongracht. Omdat zich binnen het plangebied toekomstig Hoofdgroenstructuur bevindt, is het bestemmingsplan op 8 mei 2024 voor advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC heeft op 21 mei 2024 positief geadviseerd over de ontwikkeling in relatie tot de concept Hoofdgroenstructuur. Het advies treft u in de bijlage bij het bestemmingsplan en deze voordracht.

- Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd door Tauw met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2023.1.2). De volgende maximum bijdragen zijn berekend:

- 0,00 mol/ha/jaar voor de aanlegfase
- 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase (de beoogde situatie)

Daarmee zijn er voor de aanlegfase en gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan en is er voor het aspect stikstofdepositie geen sprake van een vergunningplicht voor Noordzone IJsbaanpad in het kader van de Omgevingswet (voorheen: Wet natuurbescherming).

- Duurzaamheid

In het bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat 30% van de daken van nieuwe gebouwen moeten zijn voorzien van dakbegroeiing, waar geen PV-panelen zijn gelegen. Verder wordt het onbebouwde dakdeel van Kavel 1 (kantoor) op de derde verdieping gerealiseerd als collectieve groene tuin voor gebruikers. De ontwikkeling is onderdeel van het Masterplan Warmte Koude Opslag en zal op deze manier worden voorzien van warmtehuishouding. Met een Landschapsinrichtingsplan zal worden voorgeschreven hoe de openbare ruimte in het plangebied kan voldoen aan de eisen van Groen/Blauw en klimaatadaptatie. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de ambities zoals verwoord in het Plan voor de Groen Zuidas en de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland.

- Externe veiligheid

Ten noorden van het IJsbaanpad bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation. Dit betekent dat een afstand van 25 meter in acht dient te worden gehouden ten opzichte van kwetsbare objecten, zoals woningen. De in acht te nemen minimumafstand is in de bestemmingsplanregeling verwerkt door een veiligheidszone van 25 meter dan wel 40 meter rond het gasdrukmeet- en regelstation op te nemen, waarbinnen het gebruik van (beperkt) kwetsbare objecten (wonen) niet is toegestaan.

- Planschade

In opdracht van de eigenaar/ontwikkelaar van Kavels 1-3 is er een planschaderisico analyse opgesteld. De uitkomst van deze analyse was dat er als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan geen planschade zou optreden. Vervolgens bleek dat er vanwege de beoogde hoogbouw, een hogere windbelasting ontstaat op het dak van de Marathontribune van het Olympisch Stadion. Deze potentiële (plan)schade is inmiddels afgedekt door middel van een afsprakenbrief tussen de gemeente en het Olympisch Stadion.

Het planschaderisico voor Kavel 4 is apart onderzocht in opdracht van de gemeente. De uitkomsten hiervan zijn dat het planschaderisico door de ontwikkeling die wordt voorzien voor Kavel 4 nul is. Het risico op eventuele planschade is hiermee afgedekt.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van en bij de voorliggende besluitvorming

a. *Het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid.*

Stadsdeel Zuid is conform de hierover gemaakte afspraken en in lijn met de Verordening op het lokaal bestuur, in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het concept ontwerpbestemmingsplan. Het DB Zuid geeft aan positief te adviseren op het ontwerpbestemmingsplan. Het DB juicht de herontwikkeling naar een gemengd woon-werkgebied toe. Zie hiervoor de bijlage.

b. *de drie zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad'.*

Gedurende de terinzagelegging van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in een Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn afkomstig van bewoners in de omgeving van het plangebied en zien op het onderwerp verkeer en mobiliteit. Ook de Stichting Olympisch Stadion Amsterdam heeft een zienswijze ingediend, waarin zij haar zorgen uit over verkeer en mobiliteit, lichthinder, windhinder, geluid, inkijk en overige opmerkingen op de planregels en -toelichting. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording.

Op 6 maart 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de beide bewoners die zienswijzen hebben ingediend. Het doel van dit gesprek was met name om zorgen over de bestaande en toekomstige verkeerssituatie in Verdi nader te bespreken. Op 1 mei 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met SOSA over geluid. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording.

Ad 3. Het bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad', gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen. Dit betreffen wijzigingen in de regels en de verbeelding. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toelichting op enkele punten nog is aangevuld en geactualiseerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben deze wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

De Wro bepaalt dat de vaststelling van een bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging moet plaatsvinden. De termijn van terinzagelegging eindigde op 19 december 2023. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 17 juli 2024 wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. Dit is het gevolg van de behandeling van de ingediende zienswijzen (en aanvullende zienswijzen) die meer tijd vergde dan verwacht. De ontvangen zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Er worden wel ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Allereerst zijn naar aanleiding van het uitwerken van het ontwerp en invulling voor Kavel 4 aanpassingen aan de regels en verbeelding doorgevoerd zodat woningen en maatschappelijke functies beter en flexibeler kunnen worden ingepast. Andere wijzigingen zien op het juridisch verbeteren van de voorwaardelijke verplichtingen die zien op geluid, lichthinder en onaanvaardbare windbelasting. Overige wijzigingen zien op het toevoegen van een maximale bouwhoogte voor bouwwerken binnen de bestemming ‘Groen’, het expliciet mogelijk maken van fietsparkeren op maaiveld ten oosten van Kavel 1 en het toevoegen van een definitiebepaling voor horeca.

In de Nota van wijzigingen worden alle wijzigingen van de regels en verbeelding toegelicht.

Ad 4. Kennis te nemen dat het college d.d. 11 juni 2024 een hogere waarden besluit heeft genomen bijbehorend bij voorliggend bestemmingsplan om o.a. woningen en andere geluidgevoelige functies 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 en conform Amsterdams beleid, de eis van een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Het Besluit hogere waarden bijbehorend bij het bestemmingsplan ‘Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad’ is bijgevoegd als bijlage.

Ad 5. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Verdi hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (nieuw of geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.
De ontwikkeling past in het eerder opgestelde MER Verdi uit 2019. Er is op dit moment geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een nieuwe MER. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn alle relevante milieuonderzoeken uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt ook dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Ad 6. Aanvaarden groepsrisico
In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10 overschreden met een factor 18. Door realisatie van de plannen binnen Verdi is er geen verdere toename van het groepsrisico.

Met het vastgestelde Tracébesluit Zuidasdok wordt uitgegaan van de ondertunneling van de A10 Zuid ter hoogte van Zuidas en de aanwijzing van de tunnel als categorie C. Bij een

tunnel van categorie C is het vervoeren van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Over de A10 Zuid worden op dit moment nog wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit betekent dat de al bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan toeneemt, totdat het project Zuidasdok is gerealiseerd. Om deze reden zijn de stappen van de beperkte Verantwoordingsplicht doorlopen. De Regionale Brandweer is om advies gevraagd en heeft dit ook gegeven. Het advies van de Brandweer zag op de bereikbaarheid van het plangebied, bluswatervoorzieningen in het plangebied en hulpverleningscapaciteit.

Gelet op het belang van de voorgenomen ontwikkeling (als onderdeel van Zuidas) in combinatie met de maatregelen uit het Tracébesluit Zuidasdok (ondertunneling en aanwijzing als categorie C) wordt geconcludeerd dat het aanvaardbaar kan worden geacht dat met het bestemmingsplan Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico tijdelijk (totdat Zuidasdok is gerealiseerd) wordt overschreden. De tijdelijke overschrijding van de oriëntatiewaarde is als beslispunt bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.

Ad 7. Geen exploitatieplan vast te stellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd. Met de eigenaar van de gronden binnen het plangebied is een Anterieure Overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten van de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

Ad 8. Crisis- en herstelwet is van toepassing
De aanwijzing op basis van de Crisis- en herstelwet dient bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Ad 9. Afdoen moties
Kennis te nemen dat de volgende moties zijn afgedaan door het college:
- Nr. 216.21, aangenomen op 6 april 2021. Van het raadslid: Naoum Nehmé
- Nr. 206.21, aangenomen op 6 april 2021. Van het raadslid: Boomsma.

Financiële onderbouwing
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

Met de eigenaar van de gronden binnen het plangebied is een Anterieure Overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten van de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld in opdracht van de gemeente. Hieruit volgt dat het planschaderisico naar verwachting nul is. Ten aanzien van het planschaderisico zijn afspraken opgenomen in de Anterieure Overeenkomst, waardoor eventuele planschade volledig voor rekening van de grondeigenaar komt. Het risico op eventuele planschade is hiermee volledig afgedekt.

Overige toelichting

Het bestemmingsplan is door Ruimte en Duurzaamheid opgesteld. De proceskosten voor Kavels 1-3 worden gedekt via de Anterieure Overeenkomst. De proceskosten voor Kavel 4 zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Deze ontwikkeling valt onder de grondexploitatie Verdi Deelplan 1; in de grondexploitatie is voor fase 1 bijna € 1,4 mln opgenomen, en voor fase 2 en 3 bijna € 1,2 mln.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	Verbeelding bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad
< *automatisch* >	Planregels bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad' (incl. bijlagen)
	Plantoelichting bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad' (incl. bijlagen)
	Besluit hogere waarden 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad'
	Nota van beantwoording
	Nota van wijziging
	Geredigeerde Zienswijzen
	Advies Stadsdeel Zuid
	TAC Advies d.d. 8 mei 2024
	Motie nr. 216.21, aangenomen op 6 april 2021. Van het raadslid: Naoum Nehmé
	Motie nr. 206.21, aangenomen op 6 april 2021. Van het raadslid: Boomsma
	Bijlage bij raadsvoordracht 'Toelichting afdoening moties'

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Annick van der Harten, a.van.der.harten@amsterdam.nl, 06-4053 8964.
