

## **Nummer 2020/4**

<b>datum raadsvergadering</b>	:	27 februari 2020
<b>onderwerp</b>	:	Vaststellen bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1"
<b>portefeuillehouder</b>	:	Axel Boomgaars
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	21 januari 2020

### **Samenvatting**

Het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" heeft betrekking op het vestigen van een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen op het perceel in Amstel Businesspark Zuid, gelegen aan de Pieter Braaijweg, aangeduid als Kavel 1.

Deze activiteiten zijn deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid (ABPZ). Ook wijkt de bouwhoogte af van hetgeen het bestemmingsplan ABPZ toestaat. Voor deze afwijking is een bestemmingsplan opgesteld waarin dit planologisch wordt geregeld. Het plan is getoetst aan de diverse milieuwetgeving en het overheids- en regionaal beleid. Geconstateerd is dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Het initiatief is in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde "Ruimtelijk Economische Visie ABPZ" en "Richtlijnen voor ontwikkeling Amstel Business Park Zuid".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Met de grondeigenaar/initiatiefnemer (gemeente Amsterdam) is een overeenkomst gesloten waarmee de exploitatiebijdrage plankosten is geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen.

### **Wat is de juridische grondslag?**

Met de initiatiefnemer is (conform het projectplan voor het ABPZ) een intentieovereenkomst afgesloten waarin de inspanningsverplichting is opgenomen om te komen tot een (onherroepelijk) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Pieter Braaijweg kavel 1. Dit is nodig omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt conform de Wet Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

Met het vaststellen van de ruimtelijk economische visie (vastgesteld 12 oktober 2017) en de richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld 4 juli 2019) is het Ruimtelijk beleid vastgelegd voor de transformatie van het ABPZ naar Werkstad OverAmstel. Daarbij is plaats voor intensivering van ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere kwaliteit en meer menging met andere functies. De beoogde transformatie wordt door de gemeente gefaciliteerd op basis van initiatieven vanuit de markt, die door de gemeente

worden beoordeeld vanuit haar publiekrechtelijke rol aan de hand van haar Ruimtelijk beleid.

De gemeente Amsterdam is eigenaar van het perceel, gelegen aan de Pieter Braaijweg, aangeduid als Kavel 1, en is voornemens om op Kavel 1 een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen te laten ontwikkelen. Op basis van een intentieovereenkomst is in samenwerking met de gemeente het initiatief uitgewerkt tot het ontwerpbestemmingsplan "Pieter Braaijweg kavel 1".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 23 mei voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast is een aanmeldnotitie opgesteld met een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het opgestelde bestemmingsplan. De onderzoeken zijn ook opgenomen in de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. In de aanmeldingsnotitie vindt de beoordeling plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het college heeft op 14 januari 2020 conform conclusies in de aanmeldingsnotitie en het advies hierover van de omgevingsdienst, besloten dat er geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan 'Pieter Braaijweg – Kavel 1'.

Hierna is het bestemmingsplan afgerond voor behandeling in de gemeenteraad.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen, waarmee deze ontwikkeling als uitwerking van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ kan worden gerealiseerd.

### **Wat is er aan de hand?**

Het voorliggende initiatief is in lijn met het Ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel. Het is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan ABPZ wat betreft de functies (zoals een hotel) en de maatvoeringseisen (zoals de bouwhoogte). Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De gemeente is verplicht om haar kosten te verhalen. De gemeentelijke plankosten voor Werkstad OverAmstel worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het Ruimtelijk beleid zullen plaatsvinden. Dat gebeurt op basis van intentieovereenkomsten en samenwerkings-/anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en grondeigenaren. Voor Kavel 1 zijn een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Amsterdam, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

### **Wat gaan we doen?**

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld omdat kostenverhaal via privaatrechtelijke afspraken is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen.

### **Wat is het maatschappelijk effect**

Gebleken is dat er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor creatieve bedrijvigheid op het ABPZ. De aanwezigheid van een hoogwaardig gebouw met een horecavoorziening draagt bij aan de levendigheid van ABPZ.

De gecombineerde ontwikkeling van hotel, bedrijfsruimte, broedplaats en horeca versterken elkaar en activeren de kade. Met de komst van een hotel en werkruimtes komen er meer bezoekers naar het gebied. Horeca aan het water is erop gericht een prettige verblijfsplek aan de buurt toe te voegen waardoor de interactie van bedrijven toeneemt en het prettiger wordt om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16 uren economie, wordt het levendiger en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is van de Werkstad.

Het initiatief kan een aanjaagfunctie vervullen voor ontwikkelingen in het gebied en daarmee een impuls geven aan de transformatie naar Werkstad OverAmstel. Dit zal bijdragen aan de gewenste menging van functies waardoor dit gebied aantrekkelijk wordt om te werken en te verblijven.

De gewenste ontwikkeling sluit ook goed aan op het Ruimtelijk beleid (en daarin opgenomen hotelbeleid) om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Het plan is getoetst aan de diverse milieuwetgeving en het overheids- en regionaal beleid. Geconstateerd is dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn**

Het initiatief bevindt zich in bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is geen sprake van strijd met rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

De beoogde hotelontwikkeling moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daardoor "ladderplichtig" (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat in het bestemmingsplan moet worden onderbouwd of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarvoor is een "Laddertoets" uitgevoerd. De planlocatie betreft de transformatie van bestaand stedelijk gebied en zodoende is de laddertoets vooral gericht op de behoefte aan het beoogde programma en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Er is geconcludeerd dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Met het planinitiatief wordt extra hotel-, horeca- en bedrijfsruimten gerealiseerd. Er bestaat hiervoor een ruime behoefte, omdat de markt voor hotelaccommodatie, horeca en bedrijfsruimten zich in de regio sterk ontwikkelt. De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidsmatige intenties om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Het is een belangrijk beleidsdoel van de Metropoolregio Amsterdam om het toerisme te verspreiden over de stad en de regio. Dat gebeurt enerzijds door een hotelstop in Amsterdam en anderzijds door het faciliteren van nieuwe hotelinitiatieven buiten Amsterdam die de plek waar ze gebouwd worden aantoonbaar versterken en kwaliteit toevoegen. Onder kwaliteit wordt verstaan: innovatief karakter, een bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat voor bedrijven, verbinding met de buurt.

Door bij te dragen aan de functiemenging, sociale veiligheid en economische kracht heeft de ontwikkeling van Kavel 1 - met een goede hotelfunctie, in combinatie met het overige programma - de gewenste potentie om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving.

In het bestemmingsplan zijn maatwerk parkeernormen opgenomen. De parkeernormen wijken daarmee af van de Nota Parkeernormen. Door de ontwikkelende partij dient bij de vergunningsaanvraag en mobiliteitsplan te worden opgesteld waaruit onder andere blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hoe duurzame vormen van vervoer worden gestimuleerd en welke middelen worden ingezet om de parkeerdruk te verminderen.

In het mobiliteitsplan dat bij de vergunningsaanvraag geleverd moet worden, moet dus aangetoond worden dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de parkeerdruk en de leefbaarheid in de directe omgeving. Door de gemeente kan hiermee beoordeeld worden of er voldoende grond is om af te wijken van de Nota Parkeernormen en de vergunning te verlenen.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

In verband met kostenverhaal dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of te komen tot privaatrechtelijke afspraken waarmee kostenverhaal verzekerd is. In het kader van kostenverhaal zijn de volgende zaken van belang:

1. gemeentelijk plankosten voor het stellen van kaders, het toetsen en beoordelen van het initiatief en het bestemmingsplan;
2. investeringen ABPZ (met name in de openbare ruimte door de gemeente Amsterdam als eigenaar en beheerder) die verhaald moeten worden op de ontwikkelingen;
3. planschade als gevolg van de ontwikkeling.

De gemeentelijke plankosten en investeringen ABPZ worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ zullen plaatsvinden. Daarom zijn afspraken nodig niet alleen met de initiatiefnemers maar ook met de grondeigenaren, waaronder de gemeente Amsterdam. Hiervoor hebben Amsterdam en Ouder-Amstel een anterieure overeenkomst voor Kavel 1 (en The Joan) afgesloten. Dit stuk is voorgelegd aan de raad voor wensen en bedenkingen in haar vergadering van 3 december 2019. Die waren er niet.

#### *1. gemeentelijke plankosten*

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin onder meer is geregeld dat laatstgenoemde partij de exploitatiebijdrage plankosten aan de gemeente vergoed. Daarmee zijn de gemeentelijke plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling gedekt.

#### *2. investeringen*

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat Amsterdam investeert in de openbare ruimte. Deze investering wordt verhaald op de verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het doortrekken van de Joan Muyskenweg, waarvan 25% van de kosten voor rekening komt van Werkstad OverAmstel. Met de ontwikkeling van Kavel 1 en The Joan verdient de gemeente Amsterdam geld (kavel wordt in erfpacht uitgegeven) waarmee de kosten voor bijvoorbeeld het doortrekken van de Joan Muyskenweg zijn gedekt. De Joan Muyskenweg is al aangelegd dus de kosten zijn reeds gemaakt door Amsterdam. Het vastleggen daarvan is slechts een formaliteit en daarmee geen risico.

#### *3. planschade*

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Mocht er planschade ontstaan, komt deze niet voor rekening van de gemeente Ouder-Amstel.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft eenieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in kunnen dienen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven in het Weekblad voor Ouder-Amstel en de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Wat is het vervolg?**

Na de vaststelling door de raad, wordt dit besluit samen met het vastgestelde bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Omdat er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar zijn gemaakt, kan nu in principe geen beroep ingesteld worden, tenzij de belanghebbende(n) aan kunnen tonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest.

De vaststelling van het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de terinzagelegging in werking en dan is het plan onherroepelijk.