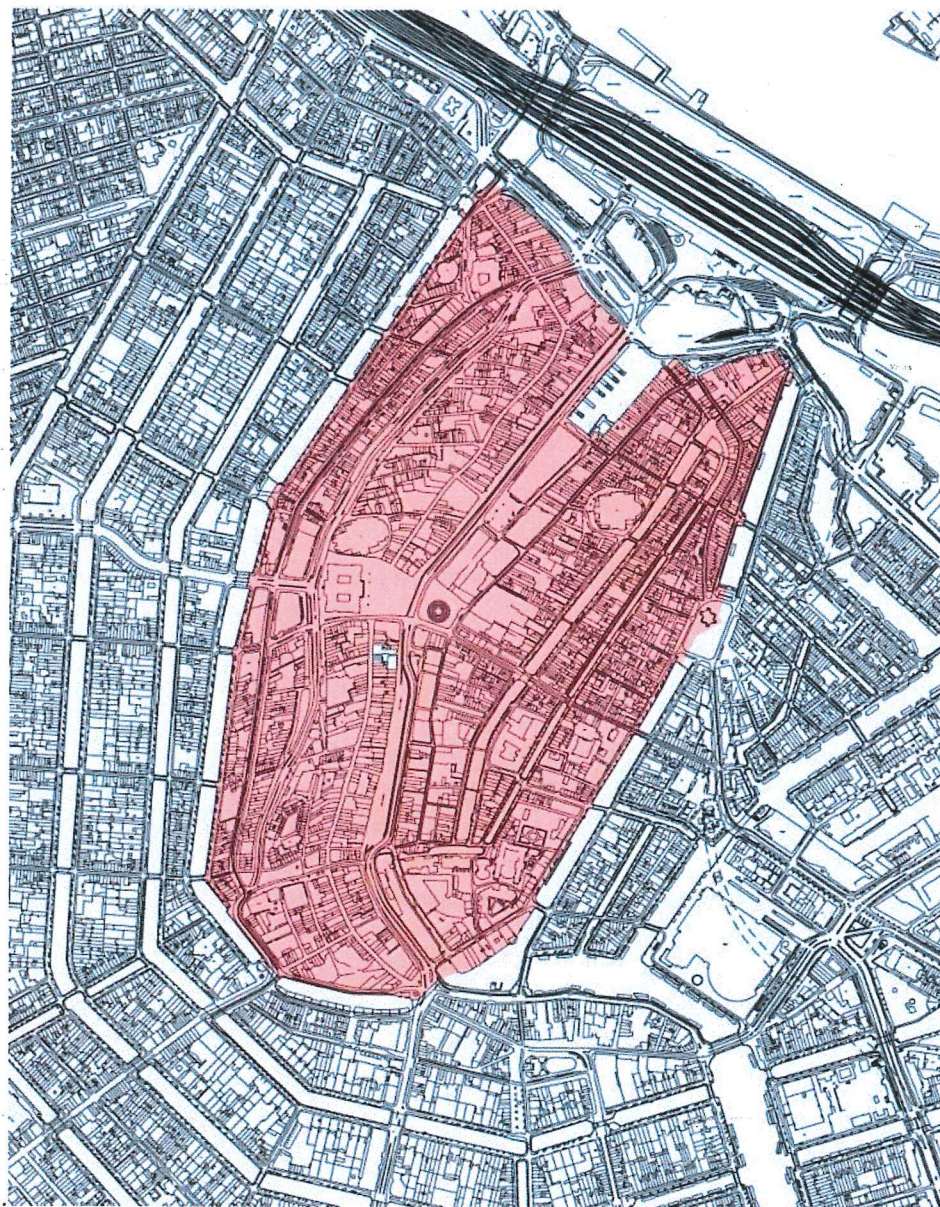




Gemeente
Amsterdam

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 14-3-2018, NR. 90/262
DE RAADSGRIFFIER,

Bestemmingsplan
2^e partiële herziening bestemmingsplan
Postcodegebied 1012
3. Toelichting



2e partiële herziening bestemmingsplan
Postcodegebied 1012

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Toelichting bestemmingsplan Postcodegebied 1012	4
1.2 Aanleiding 2e partiële herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012	4
1.3 Opzet van de herziening	5
Hoofdstuk 2 De herziening inhoudelijk	6
2.1 Horeca aanduiding hotel	6
2.2 Smartshop aanduiding Nieuwendijk 42	7
2.3 Smartshop aanduiding Warmoesstraat 47	7
Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Toelichting bestemmingsplan Postcodegebied 1012

De onderhavige toelichting op de tweede herziening van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 is aanvullend op de toelichting op het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, die als hier ingelast moet worden beschouwd.

Daar waar in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 wordt gesproken over 'het dagelijks bestuur' dient men te lezen 'burgemeester en wethouders'.

1.2 Aanleiding 2e partiële herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012

1.2.1 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

Het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 is op 25 februari 2015 onherroepelijk geworden met de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij enkele van de ingestelde beroepen gegrond, de meeste beroepen ongegrond en enkele beroepen niet ontvankelijk zijn verklaard (zaaknummer 201306110/1/R1).

Bij haar uitspraak heeft de Afdeling de gemeenteraad de opdracht gegeven een nieuw besluit te nemen over drie van de ingestelde beroepen.

Deze opdracht vormt de aanleiding tot de voorliggende 2e partiële herziening van het bestemmingsplan.

De opdracht van de bestuursrechter betreft een nieuw besluit over:

- het toekennen van een aanduiding waarmee het gebruik ter plaatse van de zalen in Nieuwe Doelenstaat 10-12 (onderdeel van Hotel de l'Europe) die worden benut voor het verstrekken van etenswaren en dranken, al dan niet in samenhang met een (besloten) feest of bijeenkomsten is toegestaan. Het hotel is van mening dat dit een horeca 2 aanduiding moet zijn, terwijl de gemeente heeft bepleit dat horeca 4 passend is. Ten onrechte, zo heeft de gemeente ook erkend, was op de verbeelding in het geheel geen aanduiding opgenomen;
- het toekennen van een aanduiding waarmee een smartshop is toegestaan in de eerste bouwlaag van Nieuwendijk 42 en
- het toekennen van een aanduiding waarmee een smartshop is toegestaan in de eerste bouwlaag van Warmoesstraat 47.

De voorliggende herziening geeft uitvoering aan de uitspraak van de Afdeling.

Op 26 januari 2017 hebben b&w ingestemd met vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart 2017 tot en met 20 april 2017 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

In de 2^e partiële herziening, zoals die ter inzage heeft gelegen, waren naast de

aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ook enkele definities zoals die in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 zijn opgenomen, aangescherpt en waren twee definities toegevoegd. Tijdens het doorlopen van de procedure van deze herziening zijn de voorbereidingen getroffen voor het voorbereidingsbesluit Postcodegebied 1012 dat op 27 september 2017 door de raad is genomen als aanzet voor het stoppen van de verdere groei van op toeristen gerichte bedrijvigheid. Omdat het opnemen van de aangescherpte en toegevoegde definities mogelijk zou gaan schuren met het voorgenomen voorbereidingsbesluit, is het bestemmingsplan voorlopig niet verder in procedure gebracht, zodat beide plannen op elkaar konden worden afgestemd. De definities zullen worden opgenomen in de planherziening die volgt op het genomen voorbereidingsbesluit. Er is dan ook geen reden meer om de toen voorgestelde definities in het nu voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Het bestemmingsplan beperkt zich daarom tot het gevolg geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Opzet van de herziening

Het plangebied van deze 2e partiële herziening omvat drie locaties in het gebied van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is de verbeelding voor deze drie locaties aangepast.

In deze toelichting op de tweede herziening is gemotiveerd wat er voor de drie door de Afdeling bestuursrechtspraak aangegeven percelen is overwogen ten aanzien van de aanduidingen voor horeca 2, respectievelijk smartshop.

Hoofdstuk 2 De herziening inhoudelijk

2.1 Horeca aanduiding hotel

Hotel de l'Europe ziet het gebruik van zalen in het complex Nieuwe Doelenstraat 2-14, voor zover die worden gebruikt voor het verstrekken van etenswaren en dranken, al dan niet in samenhang met een (besloten) feest of bijeenkomst, graag aangeduid als horeca 2. Dit is de aanduiding die in de bestemmingsplannen voor de binnenstad voor dit type horeca gebruikelijk is.

Het hotel heeft de bestemming 'Gemengd - 2.5'. In het beroepschrift van het hotel is alleen gesproken over de zalen verhuur in het gebouw met de huisnummers 10 en 12. De activiteiten waar het om gaat vinden echter plaats in de eerste bouwlaag van Nieuwe Doelenstraat 6, 8, 10, 12 en 14. Nummer 14 is overigens niet aan de straat gelegen, maar bevindt zich achter nummer 12. Naar het oordeel van de gemeenteraad is het gebruik van de zalen voor het overgrote deel binnen de grenzen van wat mag bij een horeca 4 aanduiding (restaurant). De zalen die het betreft worden echter wel eens gebruikt voor feesten en bijeenkomsten, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek dan een wezenlijk onderdeel van de exploitatie vormt. Bij dit gebruik is een horeca 2 aanduiding passend.

Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen dit horeca 2 gebruik, ook niet in het gebouwgedeelte met de huisnummers 6 en 8. In tegenstelling tot panden die als hoofdfunctie een horeca 2 functie hebben (o.a. sociëteiten en dansgelegenheden) is de horeca 2 functie in hotels onderschikt aan de hoofdfunctie (zijnde de logiesfunctie). Bij hotels is om die reden nauwelijks of geen sprake van mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Op de verbeelding van deze 2e herziening is de horeca 2 aanduiding dan ook opgenomen voor Nieuwe Doelenstraat 6 tot en met 14. De aanduiding is weergegeven als 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste bouwlaag'.

2.2 Smartshop aanduiding Nieuwendijk 42

Het pand Nieuwendijk 42 is met de bestemming 'Centrum - 1' opgenomen in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. Binnen de bestemming 'Centrum - 1' zijn verschillende functies toegestaan, waaronder wonen, winkels en bedrijven. Ook andere functies zijn toegestaan, echter uitsluitend op die plaatsen waar dat met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Tot die functies behoren bijvoorbeeld smartshops. Voor het pand Nieuwendijk 42 ontbreekt de aanduiding 'smartshop toegestaan'.

De exploitant van de winkel op de begane grond heeft in zijn zienswijze en in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State betoogd dat de aanduiding 'smartshop toegestaan' voor de eerste bouwlaag van Nieuwendijk 42 had moeten worden opgenomen. Al sinds jaar en dag worden ter plekke immers smartproducten verkocht. De exploitant heeft aangevoerd dat de gemeenteraad ten onrechte niet heeft onderbouwd waarom dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen dat haar niet is gebleken dat de raad dit standpunt heeft onderzocht en in zijn besluitvorming heeft betrokken. Het besluit is in zoverre onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd en onzorgvuldig genomen, aldus de Afdeling.

In de onderhavige herziening wordt de aanduiding 'smartshop toegestaan' om de volgende reden op de verbeelding opgenomen.

In het voorgaande bestemmingsplan Spuistraat e.o. was een regeling voor smartshops opgenomen. Bestaande smartshops zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen, nieuwe zijn verboden. Nieuwendijk 42 is toentertijd niet opgenomen als locatie waar een smartshop is gevestigd en mag worden gehandhaafd.

De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. hebben geen legaliserende werking ten aanzien van gebruik dat in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan (artikel 14, lid 3 van de planvoorschriften).

Vanaf 19 december 2000 (datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan) geldt dus het verbod op vestiging van nieuwe smartshops. Deze datum is de peildatum voor het van toepassing zijn van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

Er is inmiddels voldoende aannemelijk gemaakt -onder meer met inkoopfacturen- dat op de peildatum stoffen met psychoactieve werking in de winkel werden verkocht en dat dit gebruik onder de bescherming van de overgangsbepalingen valt. Het gaat daarmee dus om een bestaand gebruik van de winkel op de peildatum (19 december 2000) als smartshop. Dit betekent dat de aanduiding 'smartshop toegestaan' in het bestemmingsplan Spuistraat e.o. en in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 voor Nieuwendijk 42 gerechtvaardigd was geweest.

De herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel laat daarom een aanpassing op de verbeelding zien die bestaat uit de aanduiding 'smartshop toegestaan' in de eerste bouwlaag van het perceel Nieuwendijk 42.

2.3 Smartshop aanduiding Warmoesstraat 47

Het pand Warmoesstraat 47 is met de bestemming 'Centrum - 4' opgenomen in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. Binnen de bestemming zijn verschillende functies toegestaan waaronder wonen, winkels en bedrijven. Ook andere functies zijn toegestaan, echter uitsluitend op die plaatsen waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Tot die functies behoren bijvoorbeeld smartshops. Voor het pand Warmoesstraat 47 ontbreekt de aanduiding 'smartshop toegestaan'.

De exploitant van de winkel op de begane grond heeft in zijn zienswijze en in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State betoogd dat de aanduiding 'smartshop toegestaan' voor de eerste bouwlaag van Warmoesstraat 47 had moeten worden opgenomen. Exploitant stelt dat de verkoop van producten die psychotrope stoffen bevatten, is aangevangen voordat het bestemmingsplan Burgwallen werd vastgesteld en dat daarom de verkoop van die stoffen onder de overgangsbepalingen van dat plan valt. Exploitant heeft ten bewijze van zijn stelling inkoopfacturen overgelegd vanaf april 2000. Ook is een uittreksel uit de Kamer van Koophandel overgelegd waaruit blijkt dat de onderneming sinds 1 april 1998 ter plaatse is gevestigd. Bij het gevoerde assortiment is echter niets opgenomen dat duidt op smartshopactiviteiten.

De overgangsbepalingen uit het bestemmingsplan Burgwallen hebben geen legaliserende werking ten aanzien van gebruik dat in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan (artikel 18, lid 4 van de planvoorschriften). Het gebruik van panden als smartshop is in het gebied waarin het perceel zich bevindt niet toegestaan sinds de derde wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde. Het wijzigingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 4 november 1999. Daarmee is deze datum de peildatum voor het gebruik van de winkelruimte voor de verkoop van smartproducten. Gelet op de data van nieuwe overgelegde inkoopfacturen is voldoende aannemelijk gemaakt dat op de peildatum psychoactieve stoffen in de winkel werden verkocht. Er is sprake van toepasselijkheid van het overgangsrecht voor het gebruik van de winkel Warmoesstraat 47 als smartshop.

Dit brengt met zich mee dat er grond is om alsnog de aanduiding 'smartshop toegestaan' op de verbeelding op te nemen voor de eerste bouwlaag van het perceel Warmoesstraat 47. Ook is er dus aanleiding om de smartshop op te nemen in de bestemmingsomschrijving van 'Centrum - 4' in de planregels.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De raad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen. Er bestaat de verplichting een kostenverhaalsafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde (bij actualiseringsplannen in ieder geval het opstellen van het bestemmingsplan en planschade), dan moet worden bezien of deze kosten anderszins verzekerd zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van erfpacht.

Binnen het plangebied van de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 is vrijwel alleen sprake van particulier bezit. Er is het volgende geïnventariseerd:

- afwijkingen voorgestelde regeling ten opzichte van de geldende regeling;
- is sprake van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1.(Bro).

Het bestemmingsplan biedt voor drie locaties een door de exploitanten gewenste afwijking ten opzichte van de geldende regeling.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro is geen sprake.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende is, anderszins wordt vergoed.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2%, ontstaan door

een verandering in het planologische regime binnen het normale maatschappelijke risico, gerekend.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor drie locaties in het plangebied de bestemming in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het beroep van de eigenaren/exploitanten gewijzigd en in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik van de betrokken panden. Het ligt niet in de rede dat naar aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan planschade zal worden geleden.

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1 Bro)

Gezien de aard en omvang de voorliggende herziening is geen van de gebruikelijke overlegpartners die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn, aangeschreven. Er is besloten geen overleg ex artikel 3.1.1 Bro te voeren.

4.2 Participatie

Met de voorliggende herziening wordt slechts uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over drie tegen het moederplan ingestelde beroepen. Aan de bezwaren van de appellanten wordt geheel tegemoet gekomen.

Er worden geen rechten van derden geschonden.

