

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III

Het ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III (met de daarop betrekking hebbende stukken) heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Hornbach Real Estate Amsterdam-Sloterdijk BV, vertegenwoordigd door Van Doorne Advocaten, Jachthavenweg 121, Postbus 75265, 1070 AG Amsterdam, heeft bij brief d.d. 16 januari 2013 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is bij fax d.d. 18 februari 2013 ingetrokken.

Er wordt hieronder op de overige zienswijzen ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Rijkswaterstaat Noord-Holland (brief van 10 januari 2013)

Rijkswaterstaat, dienst Noord-Holland, verzoekt in de toelichting te vermelden dat de dienst waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder is van het deels in het plangebied gelegen Zijkanaal F.

Beantwoording:

De toelichting wordt in de gevraagde zin aangevuld.

Rijkswaterstaat, dienst Noord-Holland, constateert dat er geen melding wordt gemaakt van het beleid dat van toepassing is op het beheer van de rijkswateren.

Beantwoording

De toelichting wordt aangevuld met de door Rijkswaterstaat in de zienswijze in dit verband vermelde teksten.

Rijkswaterstaat, dienst Noord-Holland, is wegbeheerder van de door het plangebied gelegen Rijksweg A5 (Westrandweg). De dienst ziet erop toe dat het verkeer op deze weg vlot en veilig kan doorstromen en dat er langs de weg geen ontwikkelingen plaatsvinden die afleiding en gevaar kunnen opleveren voor het autoverkeer. Gelet op het feit dat de gemeente het plangebied - gezien de ligging ervan aan weerszijden van de Westrandweg - ziet als een zichtlocatie, zou er sprake kunnen zijn van de realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die vanwege hoogte en afstand tot de rijksweg afleidend kunnen zijn voor de automobilisten. De dienst acht het daarom wenselijk dat in het kader van de aanvraag van vergunningen voor bebouwing binnen 100 meter uit de kantstreep van de Westrandweg advies wordt gevraagd aan Rijkswaterstaat. De dienst wil deze advisering verankerd zien in de (in de planregels opgenomen) bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan de hoogte en situering van gebouwen.

Beantwoording:

De situatie aan weerszijden van dit deel van de Westrandweg verschilt niet van situaties bij andere "zichtlocaties" langs rijkswegen in Amsterdam. Voor die locaties is in de desbetreffende bestemmingsplannen geen nadere regeling opgenomen in verband met de verkeersveiligheid. Er is dus geen aanleiding om dat nu in het voorliggende bestemmingsplan wel te regelen. Er kunnen ook in onderling overleg afspraken worden gemaakt om vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid ongewenste situaties te voorkomen zonder dat daar een bestemmingsplanregeling aan ten grondslag ligt.

Waternet (brief van 16 januari 2013)

Waternet leest (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) in de toelichting dat watercompensatie uitsluitend zal plaatsvinden binnen het plangebied en dat alle bestemmingen voorzien in de mogelijkheid voldoende watercompensatie te realiseren. Waternet wil toch inzicht hebben in de bijdrage van iedere genoemde waterpartij aan de totale compensatieplicht. Er wordt geadviseerd te verwijzen naar de hiervoor in 2008 afgegeven watervergunning.

Beantwoording:

Er kan worden verwezen naar het Stedenbouwkundig plan Sloterdijk III. Dit stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd en maakt daarmee deel uit van de toelichting. Er wordt op de bladzijden 56-58 ingegaan op het aspect "water". Er wordt in het bijzonder verwezen naar de paragraaf "waterberging" op bladzijde 57 van het stedenbouwkundig plan. Deze paragraaf luidt als volgt:

"In 2004 is er 3,9 ha open water in Sloterdijk III, voornamelijk bestaand uit de brede waterlopen naast de Noordzeeweg. De verdere ontwikkeling van het gebied gaat gepaard met een toename aan verhard oppervlak, dat voor een duurzaam watersysteem gecompenseerd moet worden met open water, 10% van de toename aan verhard oppervlak (volgens de Keur van AGV/DWR). Ook het bestaande water moet 100% gecompenseerd worden. Regenwater dat op de kavels valt komt via het hemelwaterriool in de sloten en watergangen terecht en stroomt dan naar het Zijkanaal F, vanwaar het wordt afgevoerd naar de Amerikahaven en Noordzeekanaal. Er wordt in Sloterdijk III nog circa 58,5 ha aan grotendeels verharde kavels uitgeven en komt er nog circa 5 ha aan verharding van nieuwe hoofdwegen bij (m.n. doortrekken Theemsweg en Luvernes en verbreden Dortmuiden). Daarnaast zal de Westrandweg met haar afslagen nog circa 8 ha aan verhard oppervlak opleveren. Dat is totaal dus maximaal 70 ha aan extra verharding. Bovenop de bestaande 3,9 ha dient in Sloterdijk III nog eens 7 ha extra open water (totaal 10,9 ha) gerealiseerd om aan de normen van de waterbeheerder te voldoen. Deze compensatie wordt verdeeld over twee projecten, te weten de aanleg van de Westrandweg (initiatiefnemer Rijkswaterstaat) en de verdere ontwikkeling van Sloterdijk III (initiatiefnemer gemeente Amsterdam).

Met de nieuwe waterstructuur kent Sloterdijk III, inclusief de Westrandwegzone, 14,3 ha aan open water en wordt dus ruimschoots aan de norm voldaan. Binnen het plangebied worden de waterruit en de waterboog in Sloterdijk III Oost aangelegd en komen nieuwe sloten langs de Westpoortweg, Dortmuiden, Australiëhavenweg en Luvernes (totaal 3,5 ha). Buiten het plangebied worden langs het talud van de Westrandweg, in de aansluitingen ervan en onder het viaduct over de Hemspoorlijn forse waterlopen en -partijen aangelegd (totaal 10,8 ha). Over de fasering van de realisatie van deze waterstructuur dienen nadere afspraken gemaakt te worden tussen Rijkswaterstaat, de gemeente Amsterdam en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / DWR. Met deze waterstructuur is er een goede spreiding van de waterlopen over het plangebied, hetgeen belangrijk is voor een evenwichtige afvoer van hemelwater tijdens piekbuien. Tot slotte zijn er een fors aantal nieuwe duikers nodig om de verschillende waterlopen met elkaar te verbinden."

Er kan aan het voorgaande worden toegevoegd dat de bovengenoemde oppervlaktes waterberging inmiddels grotendeels zijn gerealiseerd.

Waternet is (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) blij met de in de toelichting opgenomen tekst over de "Waterbestendige Stad". Verzocht wordt echter de volgende zinnen toe te voegen: "Zo kan het gehele gebied op maaiveld tot circa een halve meter onder water komen te staan, waarbij onder andere de ontsluiting en energie- en datavoorzieningen in gevaar kunnen komen" EN "Deze vallen onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betreffende ontwikkelaar".

Beantwoording:

De toelichting wordt in de gevraagde zin aangevuld.

Waternet wijst er (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) op dat de legger van de primaire waterkering aan de Spaarndammerdijk bij besluit van 13 december 2012 is vastgesteld.

Beantwoording:

Er is uit overleg met Waternet duidelijk geworden dat de op de plankaart opgenomen dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" op juiste wijze op de plankaart is aangegeven.

Waternet is (in opdracht van de gemeente Amsterdam) ook verantwoordelijk voor de drinkwaterlevering, het rioolbeheer, de grondwaterzorgtaak en het nautisch beheer van vaarwegen in Amsterdam. Waternet constateert dat in de waterparagraaf het belang van de afvalwaterpersleidingen wordt benadrukt, maar dat er geen indicatie van de ligging van deze leidingen wordt gegeven en dat deze niet op de plankaart worden verbeeld. De desbetreffende persleidingen zijn van groot belang voor Amsterdam en delen van de omliggende gemeenten. Een verstoring van deze leidingen in het plangebied kan leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater tot ver buiten het plangebied. De onbekendheid met de ligging van deze belangrijke persleidingen, heeft in het verleden voor problemen (leidingbreuk) gezorgd bij de uitvoering van projecten. Vanwege het grote belang van deze leidingen wil Waternet in gesprek met de gemeente over het opnemen van deze leidingen op de plankaart.

Beantwoording:

De hoofdafvalwaterleidingen worden op de plankaart voorzien van de dubbelbestemming "Leiding-Riool". Daaraan worden geen planregels toegevoegd. De dubbelbestemming zal uitsluitend een "signaalfunctie" hebben. Tevens zal in de toelichting aandacht worden besteed aan het belang van de desbetreffende leidingen.

Waternet is van oordeel dat het belang van de aanwezige drinkwaterleidingen in het plangebied niet voldoende in de toelichting is beschreven. Het belang van deze leidingen (voor de voorziening van drinkwater en industriewater) verdient een nadere omschrijving in de toelichting en een weergave ervan op de plankaart. Waternet hecht grote waarde aan het bestemmen en zo beschermen van deze leidingen. Daar komt bij dat het verleggen ervan hoge kosten met zich meebrengt. Het is ook erg moeilijk een aanvaardbaar tracé te vinden in de steeds krappere wordende ruimte in de ondergrondse infrastructuur.

Beantwoording:

De hoofdwatervleidingen worden op de plankaart voorzien van de bestemming "Leiding-Water". Daaraan worden geen planregels toegevoegd. De dubbelbestemming zal uitsluitend een "signaalfunctie" hebben. Tevens zal in de toelichting aandacht worden besteed aan het belang van de desbetreffende leidingen.

Oiltanking Amsterdam BV (brief van 16 januari 2013)

Oiltanking drijft een inrichting voor de opslag en behandeling van onder meer benzine en kerosine direct ten noordwesten van het onderhavig plangebied. Het bedrijf valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) Oiltanking wijst er dan ook op dat de aanwezigheid van het bedrijf gevolgen heeft voor de omgeving in verband met het persoonsgebonden en plaatsgebonden risico.

Oiltanking constateert dat voor de noordwestelijke hoek van het plangebied een aanduiding "veiligheidszone-bevi" is opgenomen. Deze veiligheidszone ligt rondom het bedrijf Oiltanking. Er is in de planregels bepaald dat binnen deze zone kwetsbare en beperkt kwetsbare bedrijven niet zijn toegestaan. Oiltanking kan deze beperking onderschrijven. Er blijkt volgens het bedrijf echter nergens uit de toelichting hoe de situering van deze veiligheidszone is bepaald. Er wordt geconstateerd dat het bedrijf Oiltanking niet wordt genoemd in de toelichting. Er zou volgens het bedrijf dan ook geen verantwoording van het groepsrisico hebben plaatsgevonden.

Oiltanking wijst erop dat het bedrijf is gelegen binnen "milieuzone I" als aangegeven in de gemeentelijke en provinciale Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, hetgeen betekent dat de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf dienen te worden gewaarborgd. Oiltanking wijst erop uitbreidingsplannen te hebben. Het bedrijf verzoekt dan ook de veiligheidszone te verruimen ten einde de wijzigings- en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zeker te stellen.

Oiltanking heeft verder bezwaar tegen de in de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om onder voorwaarden beperkt kwetsbare objecten te realiseren of uit te breiden binnen de "veiligheidszone-bevi" mits er geen sprake is van een toename van het aantal personen ter plaatse. Oiltanking acht het überhaupt ongewenst om beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone mogelijk te maken gelet op de daaruit voortvloeiende beperkingen voor het bedrijf. Verder acht het bedrijf de voorwaarde "zonder dat er sprake is van een toename van het aantal mensen" bezwaarlijk, omdat de vestiging dan wel uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object naar de mening van het bedrijf sowieso een toename van het aantal personen zal inhouden. Oiltanking is van mening dat in de desbetreffende afwijkingsbevoegdheid ten onrechte niet is bepaald dat de belangen van Oiltanking niet mogen worden geschaad.

Oiltanking verzoekt de "veiligheidszone-bevi" rondom het bedrijf te verruimen en de bovenbedoelde afwijkingsbevoegdheid te laten vervallen.

Beantwoording:

Voorop wordt gesteld dat de PR 10⁻⁶ risicocontour en het invloedsgebied groepsrisico, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, rondom Oiltanking uitgaande van de huidige vergunning buiten het plangebied Sloterdijk III vallen. Dit heeft ertoe geleid dat in de toelichting bij het bestemmingsplan, zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, geen aandacht is besteed aan de nabijheid van Oiltanking. Er bestond op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen aanleiding toe. Er zal echter om redenen van goede ruimtelijke ordening naar aanleiding van de zienswijze van Oiltanking in de toelichting alsnog aandacht worden besteed aan de externe veiligheidsaspecten samenhangend met de nabijheid van Oiltanking. Daarover kan hier reeds het volgende worden vermeld.

Aangezien de PR 10⁻⁶ risicocontour rondom Oiltanking niet mede het onderhavige plangebied Sloterdijk III omvat, is er binnen het plangebied dus geen sprake van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶ risicocontour rondom Oiltanking. Een motivering van een afwijking van de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten behoeft in het kader van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan dan ook niet plaats te vinden. Het invloedsgebied groepsrisico ten gevolge van Oiltanking overlapt evenmin een deel van het plangebied Sloterdijk III. Het groepsrisico behoeft dan ook evenmin te worden verantwoord.

De op de plankaart aangegeven gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" is gebaseerd op, maar komt niet volledig overeen met de plaatsgebonden 10⁻⁶ risicocontour rondom Oiltanking. De gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" is ruimer gelegd dan de plaatsgebonden PR 10⁻⁶ risicocontour. De bedoeling is om door middel van het bestemmingsplan met een ruimere "veiligheidszone-bevi" te bewerkstelligen dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op grotere afstand van het bedrijf worden gehouden dan op basis van de nu vergunde situatie met bijbehorende krappere PR 10⁻⁶ contour noodzakelijk is. Aldus kan de vergunning met bijbehorende PR 10⁻⁶ contour zo nodig worden aangepast en zo nodig worden verruimd zonder dat de directe nabijheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten daaraan in de weg staat.

Indien de vigerende (krappere) PR 10⁻⁶ contour in het bestemmingsplan zou worden vastgelegd, zou bij aanpassing/verruiming van de vergunning eventueel een herziening van de in het bestemmingsplan opgenomen contour noodzakelijk zijn. Dit komt de flexibiliteit niet ten goede. Een

ruimere veiligheidszone geeft enige ruimte voor aanpassingen in de bedrijfsvoering van Oiltanking die gevolgen zouden kunnen hebben voor de ligging van de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Een zelfde planregeling is opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen voor Westpoort (in casu Amerikahaven, Afrikahaven en Sloterdijk IV. In de (ontwerp)bestemmingsplannen Amerikahaven, Afrikahaven en Sloterdijk IV is wel aandacht besteed aan de aanwezigheid van Oiltanking.

Deze planregeling met een ruimere veiligheidszone heeft voor wat betreft het onderhavige plangebied wel tot gevolg dat deze zone (anders dan de geldende krappere PR 10-6 contour rondom Oiltanking) wel een klein deel van het onderhavige plangebied Sloterdijk III. Overigens liggen de gronden in het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied Sloterdijk III binnen de "veiligheidszone-bevi" braak. De gronden zullen mogelijk worden gebruikt voor de uitbreiding van de naastgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De door Oiltanking aangehaalde afwijkingsbevoegdheid voor de realisering of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de "veiligheidszone-bevi" is opgenomen om het bovenbedoelde gebiedje in het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied niet geheel "op slot" te zetten. De voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een toename van het aantal personen, ziet bijvoorbeeld op de situatie dat een overkapping of iets dergelijks wordt gerealiseerd bij (en als onderdeel van) een beperkt kwetsbaar object. Er is dan geen sprake van een toename van het aantal personen. De realisering van dergelijke bouwwerken moet niet bij voorbaat geheel onmogelijk worden gemaakt.

Er is opdracht van Oiltanking een nieuwe QRA (kwantitatieve risicoanalyse) opgesteld gebaseerd op zijn uitbreidingsplannen ter plekke van de steigers in het zuidelijke deel van de Amerikahaven. Recentelijk heeft Oiltanking een vergunningaanvraag ingediend voor verladingsactiviteiten van K1-producten op een steiger. Daarnaast is in de QRA een eventuele uitbreiding met extra steigers aan de zuidoostzijde van de inrichting meegenomen. Uit de nieuwe QRA blijkt dat dit gevolgen zou kunnen hebben voor de PR 10^{-6} contour en dientengevolge voor de "veiligheidszone-bevi" aan de oostzijde van het bedrijf ter plekke van gronden die geen onderdeel uitmaken van het onderhavige plangebied Sloterdijk III. Die gronden behoren tot het plangebied Amerikahaven.

Ten einde de flexibiliteit van het bestemmingsplan nog verder te vergroten is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening toegevoegd op grond waarvan burgemeester en wethouders de "veiligheidszone-bevi" kunnen verruimen. Daarmee kan via een korte procedure met een besluit van burgemeester en wethouders de aanduiding "veiligheidszone-bevi" zo nodig in het voorliggende bestemmingsplan worden verruimd.

Fortress Projectontwikkeling BV en HTK Westpoort BV (brief van 16 januari 2013)

Fortress c.a. is erfpachter van gronden op de hoek Sierenborch/Roessiel. Er dient daar op grond van het erfpachtcontract een bedrijfsverzamelgebouw met maximaal 25.000 m² brutovloeroppervlakte perifere detailhandel, maximaal 540 m² brutovloeroppervlakte horeca en 480 parkeerplaatsen op een parkeerdek te worden gerealiseerd. Ter plekke is het Woon- en Bouwcentrum Westpoort fase 1 gerealiseerd. Fortress had aanvankelijk ook het eerste recht van ontwikkeling van de ten zuiden hiervan gelegen gronden ten behoeve van de realisering van perifere detailhandel gericht op de thema's wonen en bouwen (Woon- en Bouwcentrum fase 2).

Sinds 2010 dringt Fortress c.a. bij de gemeente aan op een verruiming van de toegestane detailhandelbranches (ruimer dan uitsluitend wonen en bouwen). Fortress wijst erop dat de

ontwikkeling van het Woon- en Bouwcentrum om een aantal redenen moeizaam verloopt. Zonder een verruiming van de toegestane branches zal ernstige leegstand ontstaan en zal het Woon- en Bouwcentrum in verval raken. Fortress pleit voor een verruiming naar "de branches bruin- en witgoed, babywoonwarenhuis, woonaccessoires en huishoudelijke artikelen, plan & dier, sport/spel en outdoor".

Fortress c.a. constateert dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aan de percelen de bestemming "Detailhandel" is toegedacht; deze bestemming is blijkens de bestemmingsomschrijving gericht op bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken- sanitair- en tegelbedrijven; tevens zijn in het gehele plangebied maximaal vijf horecavestigingen (fastfood en restaurant) toegestaan met een maximale brutovloeroppervlakte van 150 m² per vestiging.

Fortress c.a. kan zich niet verenigen met de beoogde invulling van de bestemming "Detailhandel" aangezien deze niet de door Fortress c.a. gewenste brancheverruiming faciliteert. Een succesvolle exploitatie van het Woon- en Bouwcentrum wordt daarmee onmogelijk gemaakt. Een verruiming van de branches zou volgens Fortress c.a. goed aansluiten bij een "goede ruimtelijke ordening" als beoogd met de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien zou het recente gemeentelijke detailhandelsbeleid ook ruimte laten voor het toestaan van meer branches ter plekke.

Fortress c.a. verzoekt dan ook - onder verwijzing naar het recente gemeentelijke detailhandelsbeleid - ter plekke grootschalige detailhandel (eerste voorkeur) toe te staan, dan wel een verruiming van de branches van perifere detailhandel toe te staan zoals bovenstaand verwoord. Er wordt daarbij op gewezen dat met het bestemmingsplan niet kan worden getreden in de regulering van concurrentieverhoudingen.

Volgens Fortress c.a. kan worden voldaan aan de in het gemeentelijk detailhandelsbeleid geformuleerde voorwaarden voor verruiming van de branches voor perifere winkellocaties. De goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven met het feit dat brancheverruiming het verval van het Woon- en Bouwcentrum zal tegengaan. De kans op ongewenste effecten in omliggende gemeenten wordt door Fortress c.a. beperkt geacht. Brancheverruiming zal volgens Fortress c.a. geen afbreuk doen aan de instandhouding van het aanbod aan grote winkelruimtes op het Woon- en Bouwcentrum Westpoort.

Voorts wordt verzocht om een verruiming in het bestemmingsplan van de mogelijkheden voor horeca ten minste tot de in het erfpachtcontract ter zake verwoorde verplichtingen voor Fortress c.a. Er wordt ook gewezen op de recente "Gebiedsstrategie Sloterdijk III" waarin sprake is van meer vestigingsmogelijkheden voor horeca dan in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam is vervat in de nota "Amsterdam winkelstad: een kwaliteit aan winkelgebieden" (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2012, hierna: nota AW). In deze nota zijn enkele beleidshoofddlijnen geformuleerd. Voor het Woon- en Bouwcentrum (WBC) Westpoort, een perifeer gelegen winkellocatie waar winkels in perifere detailhandels (PDV)-branches zijn toegestaan, is de volgende beleidshoofddlijn van belang: "Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden".

De nota AW geeft op bladzijde 10, met betrekking tot het citaat uit de zienswijze van Fortress nog het volgende aan:

"Een eventueel verzoek tot brancheverruiming voor WBC of een andere perifere winkellocatie vereist een degelijke afweging, waarbij aan de orde moet komen in hoeverre het initiatief past binnen het

doel van een gevarieerd winkelmilieu en een fijnmazige winkelstructuur. De Commissie Winkelplanning toetst het initiatief daarom aan het beleid en brengt daarover een zwaarwegend advies uit aan het College van B&W. De afweging dient te geschieden op ruimtelijk relevante aspecten als mogelijke verschuivingen in de winkelstructuur, bereikbaarheid en de fysieke inpasbaarheid. Daarnaast vereist een eventueel verzoek een goede afstemming met de omliggende gemeenten via de Regionale Commissie Winkelplanning, omdat er effecten in andere gemeenten kunnen optreden.”

Met deze passage wordt het WBC Westpoort als voorbeeld genoemd onder welke condities winkelgebieden kunnen bijdragen aan het palet van winkelgebieden met verschillende kwaliteiten.

Er worden in het hierboven genoemde citaat aan een eventuele brancheverruiming behoorlijke voorwaarden gesteld en er wordt aangegeven dat verschillende adviescommissies op het gebied van detailhandel dit voornemen zullen toetsen aan het (regionale) beleid. Bovendien is afstemming met de gemeenten in de Stadsregio vereist en instemming van de Stadsregio met een eventuele brancheverruiming.

De gemeente Amsterdam heeft per brief van wethouder Van Poelgeest d.d. 28 juni 2010 op een eerder verzoek van Fortress om brancheverruiming aangegeven hieraan niet te willen meewerken. De argumenten in de zienswijze geven op dit moment geen aanleiding tot een ander standpunt van de gemeente. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te voeren:

Fortress toont onvoldoende aan waarom met brancheverruiming naar grootschalige detailhandel (GDV), dan wel met specifiek benoemde branches, het WBC Westpoort een bijdrage levert aan het gevarieerde winkelmilieu. Ook wordt niet aangetoond waarom de suggestie van Fortress het WBC Westpoort toekomstbestendiger zou maken en leegstand zou verminderen c.q. voorkomen. De ervaring leert dat een niet-onderbouwde en niet-doordachte algemene verruiming van branches op perifere winkellocaties geen duurzame oplossing is om leegstand te voorkomen. Zonder een duidelijke visie c.q. profiel van het winkelgebied is het voor consumenten niet duidelijk wat zij op deze locatie kunnen verwachten dan wel in welke mate het aanbod op deze locatie zich onderscheidt van het aanbod op vergelijkbare locaties in Amsterdam of de regio. Met andere woorden, waarom consumenten ‘nu opeens’ wel WBC Westpoort zouden moeten bezoeken.

In de zienswijze geeft Fortress niet aan wat de mogelijke effecten zouden kunnen zijn op omliggende winkelgebieden. Het beleid geeft aan dat brancheverruiming bespreekbaar is op basis van een onderzoek naar positieve en/of negatieve effecten. Een conditieloze, algemene verruiming van de branchering op WBC Westpoort heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de burgers van Amsterdam weinig meerwaarde indien in omliggende winkelgebieden substantiële leegstand ontstaat. Substantiële leegstand in omliggende winkelgebieden kan leiden tot verloedering en achteruitgang van de levendigheid. De gemeente acht dit ongewenst.

De marktruimte voor nieuwe detailhandel is in het westelijk deel van Amsterdam beperkt, zoals uit recent onderzoek naar de marktruimte voor detailhandel in de Metropool Regio Amsterdam al bleek. Uit de recente actualisatie van dit onderzoek uit november 2012 blijkt bovendien dat de marktruimte op basis van de nieuwste inzichten verder verminderd is. De consument in dit deel van de stad heeft een grote keuze uit (deels identieke) winkelgebieden. Dit vergroot het belang van een onderscheidend thema/concept, ook voor een perifere (PDV) winkellocatie als WBC Westpoort.

Het regionale krachtenveld is sinds 2010 eveneens gewijzigd: de komst van het Factory Outlet Center Sugar City in het nabijgelegen Haarlemmerliede en Spaarnwoude is zo goed als zeker. Dit leidt naar verwachting tot afvloeiing van bestedingen uit onder meer het westelijk deel van Amsterdam. Op bedrijventerrein Osdorp / Akerpoort wordt medio 2013 een grootschalige winkelvestiging (GDV) in de branche bruin- en witgoed geopend. Stadsdeel Nieuw-West zet eveneens in op uitbreiding en

versterking van winkelcentrum Osdorpplein. In buurgemeente Zaanstad wordt een vestiging van IKEA op bedrijventerrein Zuiderhout verwacht, waarnaast eveneens het PDV-programma (in totaal met ca. 90.000 m²) wordt vergroot evenals een beperkte verruiming naar GDV. Anders gezegd: het aanbod wordt hier vergroot bij een min of meer gelijkblijvende en beperkte marktruimte. Dit betekent (nog) minder draagvlak voor de bestaande PDV locaties.

De gemeente ziet echter nog steeds kansen voor het continueren van een PDV-Invulling, te meer daar de Westrandweg sinds december (gedeeltelijk) is opengesteld, met afslagen in dit gebied. Dit heeft mogelijk geleid tot - ondanks de lastige marktomstandigheden - investeringen in het gebied van andere winkelketens in de PDV branches, bijvoorbeeld een nieuwe bouwmarkt van een Duits concern en een aanpassing van de formule in een gevestigde bouwmarkt. Dit zijn alle winkels in PDV-branches. Fortress geeft in haar zienswijze overigens aan dat zij ook denkt aan invulling met een PDV-winkel zoals een babywoonwarenhuis. Een dergelijke invulling past in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan Sloterdijk III.

Fortress wijst op het onderzoek naar de (on)mogelijkheden van leegstandsreductie d.d. augustus 2012. Hierin komt naar voren dat de leegstand in Amsterdam vooralsnog gering is. De gemeente hecht grote waarde aan een gezonde winkelmarkt. De leegstand is, gemeten in verkooppunten, echter het hoogst in Westpoort. De gemeente hecht er grote waarde aan om de leegstand op een gezond niveau te houden. Zeker in het westelijk deel van Amsterdam waar de leegstand hoger is dan het stedelijk gemiddelde en vanwege de beperkte marktruimte aldaar, is het des te meer noodzakelijk zeer terughoudend om te gaan met het toevoegen van meer winkelmeters en/of brancheverruiming. In een winkelinitiatief moet daarom worden aangegeven op welke wijze de detailhandelsstructuur in Amsterdam wordt versterkt. Zij moet vergezeld gaan van een duidelijke visie op het desbetreffende winkelgebied en een goede onderbouwing bevatten die inzicht geeft in de positieve en negatieve effecten op omliggende winkelgebieden.

In het leegstandsonderzoek van augustus 2012 is nadrukkelijk opgenomen dat vermindering van leegstand door onder meer bestemmingsplanaanpassing of samenvoeging van winkelpanden maatwerk betreft. Bovendien neemt dit niet weg dat plannen waarin de branches op een PDV-locatie enigermate verruimd worden, aan betrokken detailhandelsadviescommissies voorgelegd moeten worden en bovendien afstemming met c.q. instemming van de Stadsregio vereist is.

De gemeente kan op termijn, mede naar aanleiding van eerdere brieven en gesprekken over de preciaire situatie van WBC Westpoort, het verzoek van eigenaar Fortress overwegen om de branches op deze PDV-winkellocatie in enige mate te verruimen. Dit hangt mede af van een overtuigend concept voor een nieuwe invulling, advisering daarover door de betrokken commissies winkelplanning (in ieder geval de Commissie Winkelplanning Amsterdam en de Regionale Commissie Winkelplanning), instemming met (enige mate van) brancheverruiming in de Gemeenteraad en het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Amsterdam conform het vigerende regionale detailhandelsbeleid. Gelet op de tijd die hier nog mee is gemoeid en gelet op het feit dat het bestemmingsplan Sloterdijk III uiterlijk medio 2013 dient te worden vastgesteld, is een verruiming van de branchering nog niet in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen. Er kan te zijner tijd eventueel (op grond van bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) medewerking worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Er wordt aan het zuidelijke bestemmingsvlak "Detailhandel" (tussen Sierenborch en Diepen) de functieaanduiding "horeca" toegevoegd. De planregels worden in die zin aangevuld dat ter plekke maximaal 540 m² horeca kan worden gerealiseerd (conform het erfpachtcontract).