

Bestemmingsplan Tetterode - Willem de Zwijgerlaan

Vastgesteld 28 januari 2014



Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
1.4	VERKEER EN PARKEREN	6
1.5	WATER EN GROEN.....	6
2	PLANKADER	7
2.1	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN.....	7
2.2	EUROPEES BELEID EN RIJKSBELEID	8
2.3	PROVINCIAAL BELEID	9
2.4	REGIONAAL BELEID.....	10
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	11
2.6	RELEVANT STADSDEELBELEID	14
3	PROJECT.....	24
4	BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN - MOTIVERING GDV	25
5	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	27
5.1	GELUID.....	27
5.2	BODEM.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	30
5.6	WATERTOETS	31
5.7	FLORA EN FAUNA.....	34
5.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	34
5.9	BEDRIJFSZONERING	35
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (MER).....	37
5.11	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.12	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	39
5.12.1	VOOROVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	39
5.12.2	WATERNET EN DIENST RUIMTELIJKE ORDENING	40
5.12.3	ZIENSWIJZEN OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	41
5.12.4	AMBTSHALVE AANPASSING DAKTERRASSEN	41
5.13	ARTIKEL 3.1.6 BRO	41
6	TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	42
6.1	VERBEELDING	42
6.2	REGELS	42
6.3	TOELICHTING PER ARTIKEL.....	43

Bijlagen

1. *Cultuurhistorische verkenning en advies, Bureau Monumenten en Archeologie, 15 augustus 2012*
2. *Quick-scan / veldonderzoek, Ecologisch adviesbureau Els & Linde, oktober 2012*
3. *Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, 6 augustus 2012*
4. *Verkeerstoets Tetterodegebouw- verkeersgeneratie en parkeren, Goudappel Coffeng, AFM002/Gsh/0005, d.d. 16 augustus 2013*
5. *Archiefonderzoek, Dienst Milieu en Bouwtoezicht d.d. 8 februari 2010*
6. *Luchtkwaliteitsonderzoek NIBM-tool, Cauberg Huygen*
7. *Raadsnotitie, d.d. 16 oktober 2012*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt gevormd door het voornemen om het gebouw aan de Willem de Zwijgerlaan 334-338 in de bestaande bebouwingscontouren te herontwikkelen ten behoeve van studentenhuisvesting, grootschalige detailhandel en een dienstencentrum. De herontwikkeling van het complex betreft een samenhangend, ondeelbaar project dat ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid integraal dient te worden aangepakt.

Het complex maakt deel uit van een strook bedrijfsperven in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein 'Landlust'. Het gebouw bestaat momenteel uit ruim 9.000 m² kantoorruimte verdeeld over zes bouwlagen en 12.000 m² bedrijfsruimte verdeeld over twee verdiepingen. Ter plaatse van het gebouw geldt nu het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' met de bestemming 'Bedrijven (Bb2)' wat het gebruik ten behoeve van bedrijfsgebouwen toelaat, maar vergunningverlening voor de beoogde herontwikkeling niet mogelijk maakt. Voor de locatie is een nieuw bestemmingsplan 'Rond de Graven' reeds in voorbereiding. Dat bestemmingsplan is gericht op het planologisch beheer van een groter plangebied. Om de doorlooptijd van een planologische procedure voor het gebouw de aan de Willem de Zwijgerlaan 334-338 niet afhankelijk te laten zijn van die van 'Rond de Graven' is gekozen voor een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan voor de herontwikkeling van het gebouw. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor vergunningverlening ten behoeve van de herontwikkeling. Ten behoeve van de realisatie van 91 studentenwoningen op de 2 t/m de 5 verdieping is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijkingsprocedure¹ (Wabo aanvraagnummer: 394265, besluitnummer 2012/12554) doorlopen en zijn op 6 november 2012 Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Voor het zuidelijk deel van het gebouw loopt momenteel een Wabo afwijkingsprocedure voor studentenwoningen op de 1^e verdieping (aanvraagnummer: 879781, d.d. 11 juni 2013).

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader. Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota Globaal en flexibel bestemmen vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel en dat er voor ondernemers ruimte is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken, zodat de combinatie van werken, wonen en ondernemen gemakkelijker kan worden gemaakt. Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Globaal staat tegenover gedetailleerd; een bestemmingsplan is gedetailleerd als de bestemmingen precies en in detail zijn opgenomen, veelal op straat- of perceelsniveau ingevuld. De term krimpfolieplan wordt in dit verband ook wel gebruikt. Er kan ook sprake zijn van een globaal plan; de bestemmingen daarin worden veelal voor grotere gebieden toegekend en de bestemmingsomschrijving is (veel) ruimer.

Flexibiliteit ziet op de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden van een bestemmingsplan; in een bestemmingsplan kan bepaald worden dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij dat bestemmingsplan aan te geven regels. Ook kan in een plan aangegeven worden dat het dagelijks bestuur, binnen het bestemmingsplan te bepalen

¹ procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo

grenzen, het plan kan wijzigen ('wijzigingsbevoegdheid'), of het plan moet uitwerken ('uitwerkingsplicht').

In het verleden werden de meeste bestemmingsplannen opgesteld als een gedetailleerd plan, dat wil zeggen dat op perceelsniveau een bestemming aan gronden werd toegekend. Nadeel hiervan is dat elk afwijkend gebruik of elke afwijkende bouwaanvraag, waarvan al snel sprake zal zijn, niet toegestaan is, dan wel dat daarvoor een afwijkingsprocedure gevoerd moet worden. In deze gedetailleerde plannen zijn veelal wel enkele flexibiliteitsinstrumenten ingebouwd, bijvoorbeeld om af te wijken van hoogtematen of om gebruik te wijzigen.

Het grootste nadeel van gedetailleerde bestemmingsplannen is, naast de vaak noodzakelijke extra procedures bij afwijking van het plan, de onmogelijkheid om snel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen op microniveau of op grotere schaal. Denk bijvoorbeeld aan de ondernemer die een bedrijfspand of woning wil omzetten in kantoor of een woon/werkcombinatie wil creëren, de particulier die een aanpassing of uitbouw wil maken aan zijn woning of de corporatie die een heel bouwblok wil renoveren en van een extra bouwlaag wil voorzien.

Aan een globaal bestemmingsplan kleven deze nadelen niet; een globaal bestemmingsplan heeft minder procedures tot gevolg, nieuwe initiatieven zijn snel mogelijk, het is toekomstgericht en tegelijk minder snel verouderd, er zijn minder snel planaanpassingen nodig en het leidt tot een eenvoudiger bouwplantoetsing. In een globaal bestemmingsplan zullen grotere gebieden dezelfde bestemming krijgen, waarbinnen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Ook de maximaal toegestane afmetingen zullen ruimer bepaald zijn. Op zichzelf bieden globale plannen dezelfde rechtszekerheid als gedetailleerde plannen; duidelijk is wat toegestaan wordt.

Globale en flexibele bestemmingsplannen veronderstellen wel een andere instelling bij het opstellen; waar in de regel onderzocht en vastgelegd werd wat de gemeente met de gronden wilde, is nu uitgangspunt het vastleggen van wat men niet wil. De uiteindelijke formulering in het bestemmingsplan zal dan weer wel een opsomming van toegestane activiteiten en bouw mogelijkheden zijn, aangezien de wettelijke bepalingen hiertoe nopen; het blijft zogenoemde toelatingsplanologie.

Globaal bestemmen kan niet ongelimiteerd, omdat elke mogelijk gemaakte ontwikkeling ook door (milieu)onderzoek onderbouwd moet worden.

Een andere inperking van de globaliteit kan gelegen zijn in de te verwachten planschadeclaims; als een ruimere bestemmingsomschrijving zal leiden tot claims, kan daarvan afgezien worden als bepaalde onderdelen daarvan volledig onrealistisch zijn, in ieder geval binnen de planperiode van tien jaar. Voor een groot deel kan dit omzeild worden door die activiteiten dan in wijzigingsbevoegdheden of afwijkingsmogelijkheden op te nemen; bij daadwerkelijke wijziging zal dan pas een grond voor planschade ontstaan.

Het zal ook duidelijk zijn dat een groot aantal activiteiten niet overal gewenst zijn; te denken valt aan horecavestigingen met een groter risico op geluidsoverlast, bedrijvigheid met een hogere milieucategorie en grootschalige detailhandel in een rustige woonwijk. Zoals gezegd zal die beperking dan wel gebaseerd moeten zijn op een 'per se niet' benadering.

Globale (en flexibele) bestemmingsplannen zijn toekomstgericht, maar veronderstellen daardoor wel meer visie, een visie die je bij krimpfolieplannen niet (uitsluitend conserverende plannen; uitsluitend vastleggen wat er feitelijk is) of veel minder (slechts mogelijk maken wat je nu verwacht en wil faciliteren) nodig hebt.

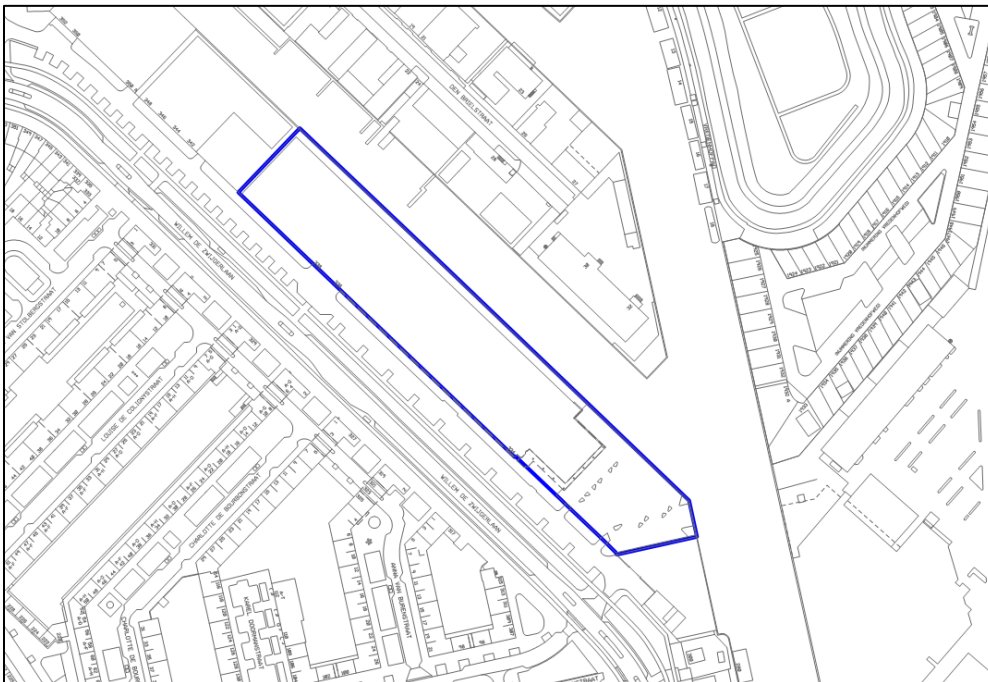
Dit bestemmingsplan is indachtig deze uitgangspunten opgesteld. Daarbij is voor een aantal aspecten toch een vrij gedetailleerde regeling opgesteld, om onder meer recht te doen aan vastgesteld beleid (bijvoorbeeld horeca of detailhandel) en aan de beperkingen op grond van de Wet geluidhinder met betrekking tot geluidgevoelige functies.

Op de onderstaande afbeelding is het voorliggende plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding: ligging plangebied op luchtfoto.

In de navolgende afbeelding is de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: plangrens bestemmingsplan 'Tetterode'

1.2 Geschiedenis van het plangebied

In de bijlage bij deze plantoelichting is het rapport 'Cultuurhistorische verkenning en advies' van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam opgenomen. Daarin wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en zijn omgeving. Korthedshalve wordt nu volstaan met de verwijzing naar de inhoud van die rapportage en hieronder met een resumé van de historisch stedenbouwkundige analyse.

De aanleg van de Haarlemmertrekvaart en -weg aan het begin van de zeventiende eeuw was één van de voornaamste infrastructurele ontwikkelingen in het gebied en bracht een reeks nieuwe ontwikkelingen met zich mee. Zo werden er vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw buitenplaatsen langs de vaart gebouwd. De landschappelijke structuur van de polder werd lange tijd bepaald door poldersloten, maar ontwikkelingen in de regio, zoals de bestrating van de Haarlemmerweg en de aanleg van de spoorlijn tussen Amsterdam en Haarlem, maakten het gebied interessant voor bedrijven om zich er te vestigen. Vanaf het einde van de negentiende eeuw werden de buitenplaatsen vervangen door fabrieksgebouwen. Ter hoogte van één buitenplaats werd op particulier initiatief Begraafplaats Vredenhof aangelegd.

Aan het einde van de jaren twintig van de vorige eeuw werd het gebied volledig door Amsterdam geannexeerd. Enkele jaren later werd begonnen met de aanleg van de Centrale Markthallen direct ten zuiden van Begraafplaats Vredenhof. In deze periode is ook het Westelijk Marktkanaal gegraven voor transport van goederen, vooral groenten, via platbodems vanuit de ommelanden (boerderijen). De twee rakken zijn nu nog steeds bepalend voor de inrichting van het bedrijventerrein.

Ongeveer gelijktijdig werd het Uitbreidingsplan Landlust ontworpen. Daarmee verdween de prestedelijke verkaveling grotendeels. Op basis van dit plan kwamen binnen plangebied Rond de Graven het bedrijventerrein ten westen van Begraafplaats Vredenhof en enkele woonblokken aan de Bos en Lommerweg tot stand. In het Van Slingelandtgebied is in de loop van het laatste kwart van de twintigste eeuw de meeste (fabrieks-)bebouwing uit het einde van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw vervangen door nieuwbouw.

1.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Landlust. Het bedrijventerrein huisvest een diversiteit aan bedrijven. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een nutsvoorziening van de KPN, een aantal kleinschalige bedrijven en een jachthaven voor circa 150 pleziervaartuigen. Ten noorden bevindt zich een groothandel voor loodgietersmaterialen en een bijbehorende dienstwoning. Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk Landlust. Hier zijn voornamelijk appartementengebouwen bestaande uit vier woonlagen en souterrain aanwezig. In het zuiden bevindt zich een parkeerterrein op maaiveldniveau. Dit parkeerterrein voorziet in circa 99 parkeerplaatsen.



Afbeelding: luchtfoto bedrijventerrein Landlust (bron google Earth)

De bebouwing langs de Willem de Zwijgerlaan 334-338 bestaat uit van een langgerekt bouwvolume. Het noordelijk deel van het bouwvolume heeft een bouwhoogte van 8 tot 12 meter. Het zuidelijk deel is hoger, namelijk 16 tot 24 meter.



Afbeelding: zuidzijde bebouwing Willem de Zwijgerlaan 334-338

Op de onderstaande afbeeldingen is de westzijde van het complex weergegeven.



Afbeelding: westzijde bebouwing Willem de Zwijgerlaan 334-338

1.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de ventweg op de Willem de Zwijgerlaan. In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich op eigen terrein een parkeerterrein op maaiveldniveau.

1.5 Water en groen

Het Westelijk Marktkanaal ligt oostelijk op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Het kanaal heeft twee westelijke rakken. In de meest zuidelijke zijtak bevindt zich langs de noordzijde van het plangebied. De naam van het kanaal verwijst naar de ligging van het kanaal ten opzichte van de Centrale Markthallen. Het Westelijk Marktkanaal is in 1934 in gebruik genomen voor de ontsluiting en bevoorrading van de Centrale Markthallen. Tegenwoordig vindt het meeste vervoer plaats per vrachtauto. In tegenstelling tot de Kostverlorenvaart is het kanaal geen doorgaande vaarroute.

2 Plankader

2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

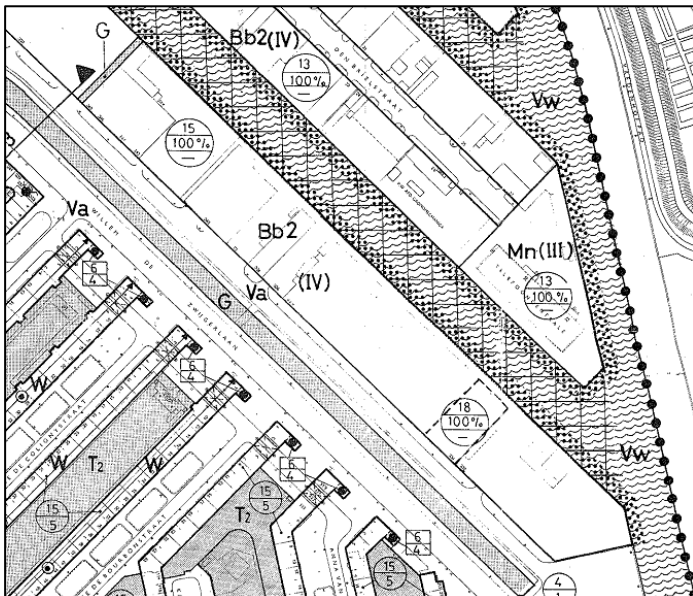
In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' vastgesteld op 28 juni 1989 en goedgekeurd op 20 februari 1990.

Bos en Lommer Oost

Het plangebied is bestemd als 'Bedrijven (Bb2)'. Gronden met de bestemming 'Bedrijven (Bb2)' zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen en al of niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functie, met bijbehorende nevenruimten. Binnen de bestemming 'Bedrijven (Bb2)' dient per bedrijfsvestiging op of in de bij het bedrijf behorende gronden in parkeeraccommodatie te worden voorzien met een minimumoppervlak van 30% van het oppervlak van de bij het bedrijf behorende gronden. Binnen de bestemmingen 'Bedrijven (Bb1)' en '(Bb2)' mag per bedrijf per 1.000 m² bedrijfsoppervlak één bedrijfswoning met een maximumvloeroppervlak van 150 m² worden gebouwd.

Ter plaatse zijn bedrijven tot en met categorie 'IV' van de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Inrichtingen' toegestaan. Voorbeelden van het toegestane bedrijfsmatige gebruik zijn o.a. een afvalscheidingsbedrijf, afval verwerkende of bewerkende bedrijven. Binnen de categorie 'IV' is ook een groothandel (voorraadhoudend) voor bijvoorbeeld meubelen, auto-accessoires en huishoudelijke artikelen toegestaan. Kantooroppervlak is uitsluitend toegestaan als bedrijfsondersteunend onderdeel van de toegestane bedrijven. Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.

De maximale bouwhoogte is globaal geregeld en bedraagt voor het grootste gedeelte van het voorliggende plangebied 15 meter. Op één deel van het gebouw is een hogere bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%.



Afbeelding: uitsnede plankaart
bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'

2.2 Europees beleid en Rijksbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening ondermeer worden beoordeeld of de gewenste watertoestand in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 de "ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen (artikel 3.1.6 (nieuw)). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat niet in die behoefte kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Dit betekent ook dat bij een uitbreiding van winkelmeters met lokale en interlokale effecten moet worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand, en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie, waaronder het behoud van het bestaande groen en waterlopen. In hoofdstuk 4.6 wordt nader ingegaan op het wateraspect van het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG).

Het voorliggende plangebied bevindt zich binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. In hoofdstuk 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn in artikel 6 regels voor 'Grootschalige (perifere) detailhandel' opgenomen.

Een bestemmingsplan kan voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:

- a. op een locatie gelegen in of aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra indien dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring en/ of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
- b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden en;
- c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.

In opdracht van stadsdeel West is een 'Effectenanalyse Dirk van den Broek Willem de Zwijgerlaan' uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de verwachten effecten van de ontwikkeling van een cluster van detailhandel op de Willem de Zwijgerlaan op de levensvatbaarheid van de omliggende winkelgebieden, zowel bestaand als geprojecteerd, en zowel binnen stadsdeel West als daarbuiten onderzocht. In hoofdstuk 2.6.2 wordt hier nader op ingegaan.

Met betrekking tot het toestaan van grootschalige (perifere) detailhandel is advies ingewonnen bij de Regionale Commissie Winkelplanning en de Commissie Winkelplanning Amsterdam. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.4 Regionaal beleid

Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam

De Regioraad van de Stadsregio Amsterdam heeft op 13 december 2011 haar nieuwe detailhandelsbeleid vastgesteld. Stadsregio Amsterdam heeft de ambitie om een dynamische en fijnmazige detailhandels-structuur in de stadsregio Amsterdam te realiseren. Een belangrijk speerpunt van het regionaal detailhandelsbeleid is tot op heden altijd de keuze voor een fijnmazige detailhandelsstructuur geweest. Een fijnmazige detailhandelsstructuur zet de leefbaarheid centraal.

En gaat uit van de behoefte van inwoners om dichtbij huis op aanvaardbare afstand hun aankopen te kunnen doen. Behoud van een fijnmazige detailhandelsstructuur blijft een centraal uitgangspunt van het detailhandelsbeleid. Dat impliceert dat afspraken nodig zijn die de huidige structuur in stand houden of verder versterken:

- vasthouden aan het op aanvaardbare afstand hebben van winkels in dagelijkse artikelen;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van nieuwe (perifere) locaties waar (grootschalige) detailhandel is toegestaan;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van brancheverruiming op bestaande perifere locaties;
- vasthouden aan het weren van food van bedrijventerreinen en perifere winkellocaties;
- versterking van bestaande winkelgebieden staat centraal;
- weidewinkels zijn niet toegestaan.

De consequentie is dan wel dat Stadsregio Amsterdam vaak 'nee' moet verkopen tegen ontwikkelaars die nieuwe detailhandelslocaties willen ontwikkelen. Aan de andere kant kan op bestaande winkelgebieden vernieuwing plaatsvinden door middel van herontwikkeling. Om dynamiek te behouden is zodoende maatwerk nodig op de perifere locaties en behoort een apart acquisitiebeleid om nieuwe formules binnen te halen tot de mogelijkheden. De meerwaarde van een regionaal acquisitiebeleid op detailhandel wordt momenteel onderzocht. Om deze ambitie te realiseren wordt ingezet op de volgende speerpunten:

- terughoudendheid in het toevoegen van nieuwe meters;
- meer ruimte voor kwaliteit;
- maatwerk op de perifere locaties;
- proactief acquisitiebeleid.

Regionale Commissie Winkelplanning

Binnen de metropoolregio Amsterdam bestaat de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW). Hier worden de gevolgen van winkelplannen op de regionale detailhandelsstructuur beoordeeld. Inhoudelijk komt het regionale beleid grotendeels overeen met het Amsterdamse. Advisering door de RCW is verplicht voor iedere detailhandelsontwikkeling met een (mogelijk) bovenlokaal effect, maar zeker voor plannen met een metrage detailhandel dat groter is dan 1.500 m² vvo (verkoop vloeroppervlak) buiten binnenstedelijke woongebieden (c.q. op bedrijventerreinen) en 5.000 m² vvo in binnenstedelijke woongebieden. Deze commissie brengt advies uit aan het dagelijks bestuur van de Stadsregio Amsterdam. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Op de totaalvisiekaart van de structuurvisie is het bedrijventerrein Landlust, waar het voorliggende plangebied van deel uitmaakt, aangeduid als 'werken-wonen' gebied. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het bedrijventerrein op lange termijn gezien kan worden als een gemengd woonwerkgebied. In de periode na 2020 kan het bedrijventerrein mogelijk bijgedragen aan de stedelijke woningbehoefte. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hier reeds in, het bestemmingsplan gaat deels uit van zelfstandige (studenten) woningen. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de totaalvisiekaart Amsterdam 2040 weergegeven.



Afbeelding: uitsnede totaalvisiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040 met het plangebied in de cirkel.

Commissie Winkelplanning Amsterdam

Initiatiefnemers van plannen, waarin detailhandel is opgenomen met een oppervlak van 2.000 m² of meer zijn verplicht om advies in te winnen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam. De Commissie onderzoekt hierbij of:

- er marktruimte is, ondermeer om grootschalige leegstand te voorkomen;
- de uitbreiding ruimtelijk ingepast kan worden bij bestaande winkelcentra;
- de verkeerscapaciteit, bereikbaarheid en het aantal parkeerplaatsen toereikend is
- het de reguliere bedrijvigheid niet verdringt;
- het initiatief past in de winkelhiërarchie; De nota 'Detailhandel in balans' omschrijft deze als kernwinkelapparaat, stadsdeelwinkelcentra, wijkwinkelcentra, grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) en perifere detailhandelsvestigingen (PDV);
- er bij GDV-winkels sprake is van een oppervlakte ondergrens van 2.000 m² winkelvloeroppervlak per bedrijfsvestiging.

Het stadsdeel heeft een adviesaanvraag ingediend voor het toestaan van GDV locaties ter plaatse van bedrijventerrein Landlust bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Stedelijk detailhandelsbeleid

Op 23 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de ruimtelijke detailhandelsbeleidsnota 'Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015' vastgesteld. Amsterdam voert al vele jaren beleid met betrekking tot detailhandel en daarom is er nog steeds een redelijk fijnmazige structuur van winkels voor dagelijkse aankopen. Daarnaast heeft vernieuwing in de detailhandel geleid tot onderscheidende winkelgebieden. Wat de leegstand van winkels betreft, is deze in Amsterdam weliswaar hoger dan een gezonde markt zou moeten laten zien, maar deze is niet alarmerend. Het bevindt zich op het Nederlands gemiddelde. Dit is onder meer te danken aan het gevoerde (regionale) detailhandelsbeleid van de afgelopen decennia. Door efficiënt met de ruimte om

te gaan en niet overal (nieuwe) winkelgebieden toe te staan, is geen sprake van grootschalige leegstand. Dit beleid zal worden gecontinueerd.

De doelstellingen van het stedelijk detailhandelsbeleid zijn het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam enerzijds en het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen anderzijds.

Kantorenstrategie Amsterdam 'Kiezen en onderscheiden'

De kantorenstrategie is een nadere uitwerking van de structuurvisie op het onderwerp kantoren en is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad.

Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen;
- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen. Maatregelen voor transformeren, slopen en herontwikkelen bestaande kantorenvorraad zijn:

1. Bestemmingsplannen zullen bij herziening zodanig aangepast worden dat er een maximale ruimte is om andere bestemmingen mogelijk te maken;
2. Voor toetsen aan het bouwbesluit zal de gemeente initiatieven voor het transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren zoveel mogelijk beoordelen op de bouweisen voor 'bestaande bouw';
3. De mogelijkheden die de Wet Kraken en Leegstand biedt om leegstand tegen te gaan worden benut in de Leegstandsverordening;
4. Partijen die een erfpachttijdvak kennen met een resterende looptijd van maximaal 30 jaar kunnen op basis van maatwerk dit erfpachtrecht laten aanpassen aan het nieuwe gebruik;
5. De marktpotentie van transformatieprojecten wordt vergroot door bij de realisatie van het planaanbod van onder meer woningbouw, hotels, detailhandel en voorzieningen rekening te houden met de potentie die leegstaande kantoren hiervoor bieden en op basis van maatwerk de afweging tussen nieuwbouw en transformatie te maken;
6. Gemeente zal soepel omgaan met volume-uitbreidingen bij herontwikkeling om de financiële haalbaarheid ervan te vergroten;
7. Bij het bepalen van grondprijzen en de erfpachtcanon stelt de gemeente zich facilitair op ten behoeve van transformatie, sloop en herontwikkeling;
8. Amsterdam spant zich in om meer financiële middelen vrij te spelen om actief bij te dragen aan plannen voor transformatie, sloop en herontwikkeling;

9. Amsterdam zal een grotere inspanning gaan leveren op accountmanagement van kantoorhoudende organisaties, uitgebreider monitoren van feitelijke ontwikkelingen en meer structureel overleggen met marktpartijen;
10. Ruilmogelijkheden voor parkeernormen van laagwaardige kantoren naar nieuwe initiatieven is bij het 'wegbestemmen' van het laagwaardige kantoor bespreekbaar;
11. De gemeente zal het inzicht vergroten in de omvang en aard van de herontwikkelingsopgave van de bestaande voorraad

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het leegstaande voormalige kantoordeel, alsmede het bedrijfsgedeelte van het Tetterodegebouw zodanig aangepast dat er ruimte is om andere bestemmingen mogelijk te maken. De transformatie van het gebouw naar wonen, detailhandel geeft uitvoering aan de Kantorenstrategie Amsterdam 'Kiezen en onderscheiden'.

Cultuurhistorie en archeologiebeleid Amsterdam

- Bovengrondse cultuurhistorie

In de Amsterdamse Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld november 2011) wordt het verankeren van cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening geagendeerd. Cultuurhistorische aspecten maken een stad bijzonder en zorgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing; ze bevorderen ook een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

- Archeologie

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is een nadere waardestelling nodig van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal. Door Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam wordt een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.6 Relevant stadsdeelbeleid

2.6.1 Ruimtelijke ordening

Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota Globaal en flexibel bestemmen vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel en dat er voor ondernemers ruimte is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken, zodat de combinatie van werken, wonen en ondernemen gemakkelijker kan worden gemaakt.

Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Globaal staat tegenover gedetailleerd; een bestemmingsplan is gedetailleerd als de bestemmingen precies en in detail zijn opgenomen, veelal op straat- of perceelsniveau ingevuld. De term krimpfolieplan wordt in dit verband ook wel gebruikt. Er kan ook sprake zijn van een globaal plan; de bestemmingen daarin worden veelal voor grotere gebieden toegekend en de bestemmingsomschrijving is (veel) ruimer.

Flexibiliteit ziet op de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden van een bestemmingsplan; in een bestemmingsplan kan bepaald worden dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij dat bestemmingsplan aan te geven regels. Ook kan in een plan aangegeven worden dat het dagelijks bestuur, binnen het bestemmingsplan te bepalen grenzen, het plan kan wijzigen ('wijzigingsbevoegdheid'), of het plan moet uitwerken ('uitwerkingsplicht').

In het verleden werden de meeste bestemmingsplannen opgesteld als een gedetailleerd plan, dat wil zeggen dat op perceelsniveau een bestemming aan gronden werd toegekend. Nadeel hiervan is dat elk afwijkend gebruik of elke afwijkende bouwaanvraag, waarvan al snel sprake zal zijn, niet toegestaan is, dan wel dat daarvoor een afwijkingsprocedure gevoerd moet worden. In deze gedetailleerde plannen zijn veelal wel enkele flexibiliteitsinstrumenten ingebouwd, bijvoorbeeld om af te wijken van hoogtematen of om gebruik te wijzigen.

Het grootste nadeel van gedetailleerde bestemmingsplannen is, naast de vaak noodzakelijke extra procedures bij afwijking van het plan, de onmogelijkheid om snel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen op microniveau of op grotere schaal. Denk bijvoorbeeld aan de ondernemer die een bedrijfspand of woning wil omzetten in kantoor of een woon/werkcombinatie wil creëren, de particulier die een aanpassing of uitbouw wil maken aan zijn woning of de corporatie die een heel bouwblok wil renoveren en van een extra bouwlaag wil voorzien.

Aan een globaal bestemmingsplan kleven deze nadelen niet; een globaal bestemmingsplan heeft minder procedures tot gevolg, nieuwe initiatieven zijn snel mogelijk, het is toekomstgericht en tegelijk minder snel verouderd, er zijn minder snel planaanpassingen nodig en het leidt tot een eenvoudiger bouwplantoetsing. In een globaal bestemmingsplan zullen grotere gebieden dezelfde bestemming krijgen, waarbinnen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Ook de maximaal toegestane afmetingen zullen ruimer bepaald zijn. Op zichzelf bieden globale plannen dezelfde rechtszekerheid als gedetailleerde plannen; duidelijk is wat toegestaan wordt.

Globale en flexibele bestemmingsplannen veronderstellen wel een andere instelling bij het opstellen; waar in de regel onderzocht en vastgelegd werd wat de gemeente met de gronden wilde, is nu uitgangspunt het vastleggen van wat men niet wil. De uiteindelijke formulering in het bestemmingsplan zal dan weer wel een opsomming van toegestane activiteiten en

bouwmogelijkheden zijn, aangezien de wettelijke bepalingen hiertoe nopen; het blijft zogenoemde toelatingsplanologie.

Globaal bestemmen kan niet ongelimiteerd, omdat elke mogelijk gemaakte ontwikkeling ook door (milieu)onderzoek onderbouwd moet worden. Een andere inperking van de globaliteit kan gelegen zijn in de te verwachten planschadeclaims; als een ruimere bestemmingsomschrijving zal leiden tot claims, kan daarvan afgezien worden als bepaalde onderdelen daarvan volledig onrealistisch zijn, in ieder geval binnen de planperiode van tien jaar. Voor een groot deel kan dit omzeild worden door die activiteiten dan in wijzigingsbevoegdheden of afwijkingsmogelijkheden op te nemen; bij daadwerkelijke wijziging zal dan pas een grond voor planschade ontstaan.

Het zal ook duidelijk zijn dat een groot aantal activiteiten niet overal gewenst zijn; te denken valt aan horecavestigingen met een groter risico op geluidsoverlast, bedrijvigheid met een hogere milieucategorie en grootschalige detailhandel in een rustige woonwijk. Zoals gezegd zal die beperking dan wel gebaseerd moeten zijn op een 'per se niet' benadering.

Globale (en flexibele) bestemmingsplannen zijn toekomstgericht, maar veronderstellen daardoor wel meer visie, een visie die je bij krimpfolieplannen niet (uitsluitend conserverende plannen; uitsluitend vastleggen wat er feitelijk is) of veel minder (slechts mogelijk maken wat je nu verwacht en wil faciliteren) nodig hebt.

Dit bestemmingsplan is indachtig deze uitgangspunten opgesteld. Het in dit bestemmingsplan toegelaten gebruik biedt flexibiliteit om nu en in de toekomst in te spelen op marktomstandigheden. In de bouwregels is, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, enige toename van bouwmassa toegestaan op het langgerekte deel van de bebouwing, doordat de toegelaten bouwhoogte (15 meter) wat hoger is dan de bestaande (8,5 tot 12 meter).

2.6.2 Wonen

Woonvisie Huizen in West

Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisies van de vier voormalige stadsdelen en biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van stadsdeel West voor wat betreft wonen. Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven. De visie resulteert in vier doelstellingen:

1. Het stadsdeel wil een diverse woningvoorraad waarbij in elke wijk huur en koopwoningen in verschillende prijssklassen voorkomen;
2. Het stadsdeel wil dat voor verschillende huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière binnen West woningen aanwezig zijn;
3. Het stadsdeel streeft naar woonbuurten met een goede uitstraling en een duurzame woningvoorraad van voldoende bouwkundige kwaliteit;
4. Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving.

Prioriteit wordt gegeven aan:

- voldoende woningen voor lage en middeninkomens;
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen;
- diversiteit op wijkniveau.

De doelstellingen zijn alleen in samenwerking te realiseren en zijn kaderstellend voor het maken en toetsen van afspraken en het opstellen, harmoniseren en actualiseren van (uitvoerings)beleid, beleidsregels, projectplannen en woonprogramma's door het stadsdeel.

2.6.3 Economische functies

Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015

Op 24 januari 2012 heeft de stadsdeelraad de 'Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015' vastgesteld. Deze detailhandelsvisie geeft de kaders waarbinnen de komende jaren gewerkt zal worden aan goede, aantrekkelijke winkelstraten. De visie concentreert zich op de detailhandel, de winkelstructuur en het wensbeeld voor de winkelstructuur. Daarbij is er aandacht voor relevante trends en ontwikkelingen die zowel nieuwe kansen als beperkingen met zich meebrengen.

- Locaties grootschalige concentratie (PDV/GDV)

Nieuwe winkelontwikkelingen vinden bij voorkeur in de winkelgebieden plaats. Maar detailhandel in volumineuzere producten als auto's, bouwmaterialen, tuinartikelen, woninginrichting e.d. hebben echter andere vestigingseisen, zoals grotere ruimtes, parkeervoorzieningen en bereikbaarheid. Soortgelijke detailhandel is niet altijd inpasbaar in de winkelgebieden en meer gewenst op perifere locaties waar meer ruimte is en een betere bereikbaarheid kennen. Ook vanuit de meer reguliere detailhandel is er sprake van een toenemende vraag naar grotere units tegen een lagere huurprijs. Het heeft de voorkeur publiekstrekkende winkelformules te huisvesten in winkelgebieden, waar nodig door samenvoeging van winkels. Hierdoor profiteren ook andere winkels van het extra publiek dat wordt aangetrokken. Echter, een lage huurprijs is bij dergelijke formules vaak een bepalende factor. Sommige formules geven daarom de voorkeur aan locaties buiten de winkelgebieden op andere, meer betaalbare plekken, zoals op bedrijventerreinen. Het gaat daarbij vaak om concepten waarvoor de uitstraling en zichtbaarheid van de locatie van ondergeschikt belang is.

In de 'Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015' wordt aangegeven dat bedrijventerrein Landlust gezien haar ligging, nabij de Haarlemmerweg en goede parkeermogelijkheden, geschikt is voor grootschalige detailhandel. Het is ook een aandachtsgebied voor de transformatie van leegstaande kantoorpanden. Verschillende marktpartijen tonen specifieke interesse voor vestiging van detailhandel op deze locatie getoond. Het stadsdeel wil de vestiging van grootschalige detailhandel hier graag faciliteren.

In opdracht van stadsdeel West is een 'Effectenanalyse Dirk van den Broek Willem de Zwijgerlaan' uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de verwachten effecten van de ontwikkeling van een cluster van detailhandel op de Willem de Zwijgerlaan op de levensvatbaarheid van de omliggende winkelgebieden, zowel bestaand als geprojecteerd, en zowel binnen stadsdeel West als daarbuiten onderzocht. In het onderzoek wordt aangetoond dat de verdringingseffecten voor de bestaande winkelstructuur beperkt zijn vanwege het grotere verzorgingsgebied en om reden dat food niet is toegestaan op een GDV-locatie. Specifieke formules die een aanvulling vormen op het huidige winkelaanbod in West (niet zijnde food) en potentieel ook bezoekers van buiten weten aan te trekken worden ter plaatse als wenselijk geacht. Dit leidt tot meer bekendheid van het gebied/stadsdeel en potentieel nieuwe bezoekers voor de winkelgebieden in West. Door clustering van de nieuwe GDV-initiatieven in dit gebied kunnen de formules elkaar onderling versterken.

Amsterdam is onderdeel van de Stadsregio Amsterdam die bevoegd is tot vaststelling van het regionaal detailhandelsbeleid. In verband daarmee dienen plannen voor realisatie van nieuwe GDV aan de Stadsregio te worden voorgelegd ten behoeve van advisering door de Regionale Commissie Winkelplanning.

De plannen zijn door het stadsdeel voorgelegd aan de Commissie Winkelplanning Amsterdam, de Regionale Commissie Winkelplanning en aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid. Daarnaast is melding gemaakt van het

initiatief bij het Dagelijks bestuur van de Stadsregio Amsterdam. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West

Op 20 maart 2012 heeft de stadsdeelraad de Beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' vastgesteld. Stadsdeel West wil de meest creatieve en ondernemende hotspot worden. Voor ondernemers en kunstenaars is dit gebied aantrekkelijk vanwege alle voorzieningen, de aanwezigheid van (creatieve) netwerken en de ligging dicht tegen het centrum aan. Nergens is het aantal starters zo groot als in West. Tegelijkertijd is sprake van leegstand in kleinschalige bedrijfsruimten. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan.

De beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' stelt een betere afstemming tussen vraag en aanbod centraal. Beschreven wordt welke activiteiten worden ontwikkeld om een betere afstemming te realiseren tussen vraag naar en aanbod van bedrijfsruimten. Kwaliteit (en in mindere mate ook behoud) staat centraal. Het stadsdeel wil ruimte bieden aan ondernemers om nieuwe concepten en ideeën tot uitvoering te brengen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop eigenaren ondersteund kunnen worden. Als stadsdeel nemen we nadrukkelijker de rol van facilitator. Dit sluit aan bij het principe van de "Ruimte van West".

Het instrument globaal en flexibel bestemmen wordt ingezet om snel in te kunnen spelen op de vragen vanuit de markt, waarmee leegstand kan worden voorkomen. Bovendien werkt het stadsdeel mee aan functiewijziging bij zogenaamde "kruimelgevallen". Het toestaan van mengformules kan helpen om realisatie of exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.

Een betere afstemming van vraag en aanbod van bedrijfsruimten moet leiden tot vermindering van leegstand, werkconcepten die aansluiten bij de behoefte van de (door)startende ondernemer, nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen en de realisatie van 10 tijdelijke werk- en expositieruimtes voor jonge kunstenaars in leegstaande kantoor- en bedrijfspanden.

De ontwikkelingen van nieuwe multifunctionele (betaalbare) bedrijfsconcepten wordt door stadsdeel West overgelaten aan de markt. Het stadsdeel ondersteunt deze initiatieven, denkt mee met de eigenaar over gewenste en geschikte bedrijfsconcepten, locatie en mogelijke betekenis voor de buurt.

Horecanota stadsdeel West 2011

Op 19 juli 2011 is de Horecanota Stadsdeel West 2011 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het stadsdeel wil voor bewoners en bezoekers van West een divers, aantrekkelijk en eigentijds horeca-aanbod realiseren, waarmee de leefbaarheid en attractiviteit van het wonen, werken en verblijven in West wordt versterkt. Stadsdeel West heeft zich tot doel gesteld het meest creatieve en ondernemende stadsdeel van Amsterdam te worden. Een bloeiende horecasector met levendige terrassen is een belangrijke pijler hiervan. Twee basisuitgangspunten liggen aan het horecabeleid ten grondslag:

- a. Horeca biedt kansen, waarop het stadsdeel wil inspelen;
- b. Er is hierbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat.

Om een gericht horecabeleid te voeren, zal stadsdeel West in (nieuwe) bestemmingsplannen 'horecacategorieën' hanteren. Doel van deze categorie-indeling is om gericht horecabeleid mogelijk te maken, waarbij enerzijds het woon- en leefklimaat kan worden beschermd en anderzijds wenselijke uitbreiding van horeca mogelijk wordt gemaakt

door uitsluiting van ongewenste horecacategorieën. De horeca-categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de meest zware categorie (zie navolgende tabel). Horeca II (onder andere discotheek / dansclub) heeft doorgaans het meeste effect op het woon- en leefklimaat, gevolgd door Horeca I (onder andere snackbar, shoarmazaak), Horeca III (onder andere café, bar) en Horeca IV.

Categorie:	Inrichting:
Horeca I	Fastfood (Cafetaria, Snackbar, Automatiek Loketverkoop, Shoarmazaak en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca II	Nachtzaak (Dancing/discotheek, Zaalaccommodatie, Nachtcfé, Sociëteit, (Dans)club en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca III	Café (Café, Bar, Cocktailclub en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca IV	Restaurant (Restaurant, Lunchroom, Koffie-/theehuis, Ijssalon, Juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca V	Hotel (Motel, Jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, alsmede het bieden van vergaderaccommodatie).

In de bestaande situatie gaat het voormalige Tetterode gebouw uit van een groot bedrijfsrestaurant voor de circa 600 medewerkers. Dit bedrijfsrestaurant heeft een oppervlakte van circa 550 m². Om in de toekomstige situatie te kunnen voorzien in een aantrekkelijk cluster van grootschalige detailhandel is het wenselijk meer mogelijkheden voor horeca te bieden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat derhalve uit van toestaan van horeca III en IV met een maximum oppervlakte van 550 m² per vestiging.

Cultuurnota en creatieve bedrijvigheid

Stadsdeel West heeft de ambitie om een creatieve hotspot te worden met architectuur, monumenten, kunstwerken in de openbare ruimte en evenementen. Daartoe heeft de stadsdeelraad op 29 november 2011 de Cultuurnota West 2012-2015 "Ruimte voor creativiteit" vastgesteld. Kunst geeft de beleving van de openbare ruimte een extra dimensie: het versterkt de beleving, nodigt de gebruikers uit om erop te reageren of eventueel anders met de openbare ruimte om te gaan. Om leegstaande kantoren en winkels makkelijker om te kunnen zetten naar ruimte voor creatieve bedrijvigheid worden de bestemmingsplannen die toe zijn aan herziening globaler en flexibeler. Ook komen er meer mogelijkheden om in één gebouw meerdere commerciële en niet-commerciële functies te combineren. Samen met het stedelijk Bureau Broedplaatsen kijkt West uit naar kansen voor nieuwe broedplaatsen. Mogelijkheden doen zich voor als binnenkort maatschappelijk vastgoed vrijkomt vanwege de veranderingen in het welzijnsbeleid. Het stadsdeel neemt het initiatief om met Bureau Broedplaatsen te onderzoeken of ook kleinere gebouwen geschikt zijn als broedplaats. Gebouwen die al jaren leegstaan krijgen weer een nieuwe (tijdelijke) bestemming. De beschikbare meters worden gehuurd door een mix aan kunstenaars en creatieve en ambachtelijke bedrijfjes.

2.6.4 Openbare ruimte: verkeer en groen

Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. In deze nota zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden,
- minder autogebruik in de woonwijken (waaronder ook zoekverkeer naar een parkeerplaats) en
- meer parkeren aan de rand van het stadsdeel. Uitgangspunt is dat parkeren in drukke woongebieden geen recht is, maar een keuze.

Met behulp van verschillende stimuleringsmaatregelen en het aanbieden van mobiliteitsalternatieven wil het stadsdeel invloed uitoefenen op de individuele mobiliteitsbehoefte, zoals:

- het al dan niet eigen autobezit;
- het soort auto dat men kiest;
- het gebruik van de auto;
- de locatie waar men de auto parkeert.

Bij (sloop)nieuwbouwprojecten, transformatie- of transitieprojecten staat bij de beoordeling met betrekking tot op welke wijze de parkeervraag in wordt gevuld de volgende doelstellingen centraal:

- het behoud van een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens);
- een op de toekomst gerichte leefbare en groene openbare ruimte, waarin zo min mogelijk ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's.

De uitgangspunten zijn:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht of de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur), een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterfbeleid;
- om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- Indien geen garageplekken beschikbaar zijn onder het appartementencomplex wordt voor bewoners die een garageplek wensen, tot het moment dat een garageplek vrijkomt, de mogelijkheid gegeven om in een ringparkeervoorziening te parkeren (zodra gerealiseerd). Hiervoor geldt, indien juridisch mogelijk, een hoger tarief dan reguliere ringparkeerders betalen.

In de navolgende tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven:

Parkeernormen stadsdeel West bij nieuwbouw (woningen)			
	Minimum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Maximum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Bezoekers per woning
Woning duur (koop en vrije sector)	0,6	0,9	0,2 per woning
Woning goedkoop (sociale huur)	0,4	0,6	0,2 per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3	0,3	0,3 per woning
Kamer verhuur (studentenwoningen)	0	0,1	0,1 per woning

Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat de parkeervraag opgevangen wordt in een parkeervoorziening. Verschillende vormen zijn mogelijk:

- de parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gekoppeld aan de woningen;
- de parkeervoorziening wordt in zijn geheel eigendom van de VVE van het appartementencomplex,
- bij grootschalige projecten kan de parkeervraag opgevangen worden in een collectieve parkeervoorziening.

Bij kleinschalige nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld vijf of acht woningen) is geen sprake van een substantiële parkeervraag. De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen volstaat hiervoor. Voor het parkeren van bezoekers bij omvangrijke projecten, waarbij sprake is van een parkeerdruk hoger dan 80%, wordt gestreefd het bezoekersparkeren inpadig op te vangen.

Voor de parkeernormen voor voorzieningen en instellingen wordt verwezen naar het Locatiebeleid Amsterdam dat in 2008 als aanvullend toetsingskader is vastgesteld voor het structuurplan 2003. Het Locatiebeleid Amsterdam gaat uit van 'A-, B-, en C locaties'. A locaties betreffen gebieden rondom de vijf belangrijkste NS stations. B locaties' liggen in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. Het voorliggende plangebied is vanuit het locatiebeleid onderdeel van een C locatie. Dit zijn locaties die goed via het hoofdnet auto zijn ontsloten. Nieuw is in dit beleid dat voor overige niet-woon functies (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten, winkels) de Amsterdamse parkeerkencijfers als hulpmiddel worden gebruikt om te komen tot het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen. Voor de parkeernormering wordt verwezen naar de Amsterdamse parkeerkencijfers, welke zijn gebaseerd op de CROW-cijfers. Bij deze parkeerkencijfers wordt voor verschillende functies onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone.

In de voorliggende situatie wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende parkeerplaatsen. Daardoor kan de parkeercapaciteit straks zo efficiënt mogelijk gebruikt worden en is meervoudig gebruik mogelijk. Dat betekent dat inderdaad in principe elke plaats voor iedere doelgroep beschikbaar is.

Door adviesbureau Goudappel Coffeng is de 'Verkeerstoets Tetterodegebouw-verkeersgeneratie en parkeren' (AFM002/Gsh/0005, d.d. 16 augustus 2013) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan. Voor de parkeerbehoefteberekening is gebruik gemaakt van de parkeerkengetallen van het CROW. Deze parkeerkengetallen gaan uit van de ligging ten opzichte van het centrum. De gemeente Amsterdam gaat voor alle gebieden tussen het centrum en de Ring A10 uit van 'schil van het centrumgebied'. De parkeerkengetallen van het CROW gaan uit van een minimum en maximum. De gemeente Amsterdam gaat voor het minimum uit van 75% van het CROW-minimum (bron: Locatiebeleid gemeente Amsterdam). Dit in verband met een groot aandeel 'fietsverkeer' in de vervoerwijzekeuze in Amsterdam.

In de verkeerstoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Onder GDV valt detailhandel, met een minimum gebruiksvloeroppervlak (GVO) van 1.500 m² per vestiging, waarvan uitgezonderd de branche food. De uitzondering van de branche food betekent dat bijvoorbeeld supermarkten in het bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Wel mogelijk zijn functies die te vergelijken zijn met een Mediamarkt. In de berekeningen is uitgegaan van de functie 'winkelboulevard'.
- Voor het dienstencentrum wordt uitgegaan van (maatschappelijke) dienstverlening. Omdat de exacte invulling van dit programma nog niet bekend is, vertegenwoordigt de functie 'apotheek' daarbij de gemiddeld te verwachten verkeersproductie en parkeerdruk.
- Voor horeca is uitgegaan van café/cafetaria/restaurant. Het restaurant in het complex functioneert op piekmomenten met name voor de overige functies in het gebouw (vooral voor de winkelveorzieningen). Om die reden is ervan uitgegaan dat op het maatgevende moment voor de parkeervraag van het complex (zaterdagmiddag) het restaurant wordt bezocht door de dan al aanwezige winkelbezoekers en er dus geen extra parkeervraag wordt veroorzaakt.
- Voor de berekening van de parkeervraag van het complex en de verkeersproductie ervan is gebruikt gemaakt van de meest actuele CROW-kencijfers². Hiervan worden in deze studie de minimumwaarden gehanteerd. Om de volgende redenen is gekozen voor deze minimumwaarden:
 - het betreft een locatie met uitstekende OV-bereikbaarheid (tram en bushaltes binnen 500 meter);
 - Amsterdam heeft gemiddeld een lager autogebruik dan de rest van Nederland.
- De gemeente Amsterdam gaat voor alle gebieden tussen het centrum en de Ring A10 uit van 'schil van het centrumgebied'. Daarnaast is Amsterdam te kenmerken als 'zeer sterk stedelijk' op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de adressendichtheid.

In de onderstaande tabel zijn de gebruikte parkeerkencijfers weergegeven.

programma	functie	kencijfer	eenheid	parkeer-behoefte
GDV 7.500 m ² bvo	winkelboulevard	2,75	100 m ² bvo	206,3
117 studentenwoningen ⁴	kamerverhuur, studenten	0,1	woning	11,7
twee appartementen (inclusief bezoek)	koop, etage, midden	1,1	woning	2,2
restaurant 315 m ² bvo		9,0	100 m ² bvo	28,4
overige horeca 785 m ² bvo	bar/café	5,0	100 m ² bvo	39,3
dienstencentrum 1.200 m ² bvo	apotheek	2,55	200 m ² bvo	15,3
				303,2

Tabel: gebruikte parkeerkencijfers CROW-publicatie 317

De parkeervraag verschilt gedurende de week. Onderstaande tabel laat de aanwezigheidspercentages zien voor de verschillende functies.

² CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. 27 juli 2012

programma	aanwezigheidspercentages							
	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
GDV	30%	60%	10%	80%	0%	100%	0%	0%
studentenwoningen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
appartementen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
horeca	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
dienstverlening	100%	75%	10%	15%	0%	15%	10%	10%

Tabel: aanwezigheidspercentages

Voor de dienstverlening is de gemiddelde aanwezigheid van sociaal medische voorzieningen aangehouden, waarbij in verband met het toekomstige winkelkarakter van deze locatie de aanwezigheid op koopavond en zaterdagmiddag 50% hoger is aangehouden dan in CROW publicatie 317 is aangegeven.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de zaterdagmiddag bepalend is voor de parkeervraag. De maximale toekomstige parkeervraag bedraagt 250 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag. Het totale aanbod van parkeerplaatsen in de toekomstige situatie is 304 parkeerplaatsen op eigen terrein (204 parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage en 90 parkeerplaatsen op het naastliggende terrein). Er is dus ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het stadsdeel West hanteert de 'Parkeernota 2012 – 2020' als basis voor de toe te passen parkeerkencijfers. Deze nota is nog gebaseerd op 'oude' CROW-kengetallen, die voor de grootschalige detailhandel hoger waren dan die in CROW-publicatie nr. 317. Per 100 m² bvo hanteert het stadsdeel 3,375 benodigde parkeerplaats, terwijl CROW-publicatie nr. 317 uitgaat van (gemiddeld) 2,75 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Als de berekening van de parkeergeneratie wordt gedaan met het kengetal van 3,375 parkeerplaats per 100 m² bvo GDV, is de maximale parkeerbehoefte op zaterdagmiddag circa 297 parkeerplaatsen. Ook bij dit uitgangspunt, dat te beschouwen is als een soort 'worst case' situatie, kan de benodigde parkeeromvang op eigen terrein worden opgevangen.

Conclusie parkeren

Op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) is de parkeercapaciteit van het complex voldoende om de parkeervraag op te nemen. Van de 138 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is op basis van de parkeerdrukmeting bekend dat er in de huidige situatie op zaterdagmiddag (het maatgevende moment qua parkeervraag) circa 33 parkeerplaatsen bezet zijn. Hier is dus op zaterdagmiddag (het piekmoment qua parkeervraag) een nog ongebruikt parkeerareaal van eveneens ruim 100 parkeerplaatsen aanwezig.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie (de hoeveelheid autoverkeer die van/naar het pand rijdt) is eveneens uitgegaan van CROW-publicatie 317.

In de huidige situatie genereert het Tetterodegebouw 690 autobewegingen op een doordeweekse dag. Bij het gekozen ontwikkelingsprogramma is de toekomstige verkeersgeneratie van het gebied 1.874 autobewegingen (in twee richtingen per dag). Als gevolg van de nieuwe functies op het perceel Willem de Zwijgerlaan 334 stijgt de verkeersproductie en -attractie ten opzichte van het voormalige gebruik van Tetterode met circa 172%. In het avondspitsuur rijdt circa 10% van de totale verkeersproductie en -attractie van de etmaalperiode. Tijdens het avondspitsuur stijgt de intensiteit van autoverkeer

met circa 118 motorvoertuig-bewegingen per uur. Per minuut zijn dat gemiddeld twee motorvoertuigbewegingen (heen- en terugrichting gesommeerd) extra ten opzichte van de situatie waarin Tetterode nog functioneerde.

Conclusie verkeersgeneratie

Aangezien de extra verkeersbewegingen zich redelijk verspreiden over het wegennet in alle richtingen, kan geconcludeerd worden dat de toename van het verkeer geen significante verslechtering van de verkeersafwikkeling oplevert.

Groenstructuurplan West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft op 17 juli 2012 het Groenstructuurplan vastgesteld. In het Groenstructuurplan is het binnen het stadsdeel aanwezige groen geanalyseerd, tevens is aangegeven waar de kansen voor verbetering en uitbreiding toepasbaar zijn. Beleidsuitgangspunten vanuit het groenstructuurplan zijn:

- een samenhangende ruimtelijke, ecologische en recreatieve visie op het groen in stadsdeel West;
- bescherming van het bestaande groen en waar mogelijk kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het groen;
- beschrijven van kansen voor uitbreiding en verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het groen.

Op de onderstaande afbeelding is de Groenstructuurplankaart weergegeven. De aanwezige bomenrij langs de Willem de Zwijgerlaan, ten zuiden van het plangebied is aangewezen als 'Bomenstructuur met verbeterpunt'. Het voorliggende plangebied gaat uit van een functiewijziging en heeft derhalve geen invloed op de in de omgeving liggende groenstructuur.



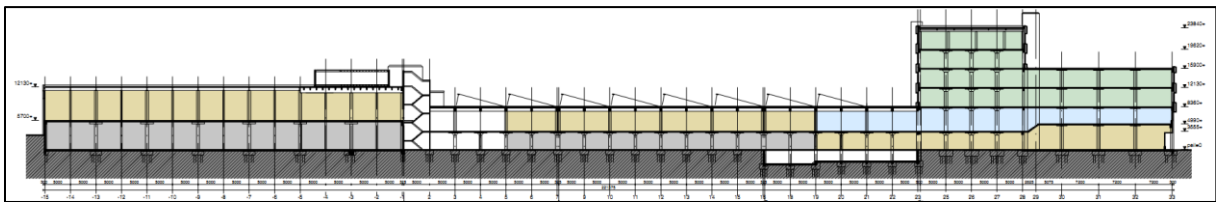
Afbeelding: uitsnede Groenstructuurplankaart

3 Project

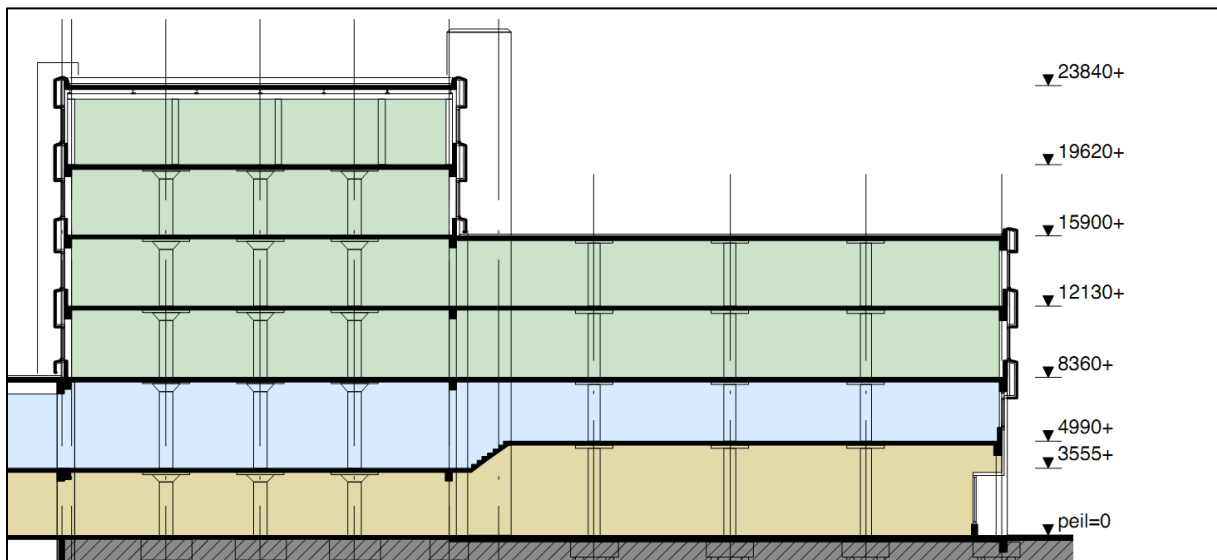
Het complex Willem de Zwijgerlaan 334-338 is een bedrijfsgebouw waarin tot vorig jaar drukkerij Tetterode was gevestigd. Het gebouw bestaat uit langgerekte bedrijfshallen in 2 bouwlagen en aan de zuidelijke kop een kantoorgebouw van 4 tot 6 bouwlagen.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een transformatie van het leegstaande complex naar een gebouw met verschillende functies. Op de begane grond en eerste verdieping is maximaal 7.500 m² winkelruimte (GDV) voorzien. In het zuidelijk deel van het gebouw is een dienstencentrum beoogd ten behoeve van zorgfuncties (te denken valt aan een huisartsenpost, apotheek, fysiotherapeut etc) van maximaal 5.000 m². Op de 1^e tot en met 5^e verdieping zijn 90 tot 120 studentenwoningen voorzien. Op de begane grond en in de tussenverdieping komt een inpandige parkeergarage die plaats kan bieden aan totaal 204 parkeerplaatsen. Het zuidelijke parkeerterrein op maaiveldniveau blijft gehandhaafd. Dit parkeerterrein voorziet in circa 99 parkeerplaatsen.

Op de onderstaande afbeelding is een langsdoorsnede weergegeven. De winkelruimten ten behoeve van grootschalige detailhandel is aangegeven in het geel, het beoogde dienstencentrum in het blauw en de studentenwoningen in het groen en één verdieping daaronder in het blauw.



Afbeelding: langsdoorsnede complex Willem De Zwijgerlaan 334-338



Afbeelding: uitsnede zuidelijk deel complex Willem De Zwijgerlaan 334-338

4 Beleid in dit bestemmingsplan - motivering GDV

Door stadsdeel West is onderzoek gedaan of het toevoegen van grootschalige detailhandel negatieve effecten heeft voor de bestaande winkelstructuur. Een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) concludeert dat reguliere detailhandel op Landlust de bestaande winkelstructuur zal verstoren. Een cluster van grootschalige detailhandelsvestigingen kan wel degelijk een meerwaarde opleveren, vanwege de aantrekkingskracht van nieuwe bezoekers, waarmee het verzorgingsgebied wordt vergroot en de verdringing van bestaande winkelgebieden wordt beperkt. Deze overweging is overgenomen in de Detailhandelsvisie West 2012-2015. In het detailhandelsbeleid is het bedrijventerrein Landlust aangewezen als geschikte locatie voor grootschalige detailhandel. Het gaat om specifieke formules die een aanvulling vormen op het huidige winkelaanbod in West (niet zijnde food) en die ook bezoekers van buiten weten aan te trekken. Dit leidt tot meer bekendheid van het gebied/stadsdeel en potentieel nieuwe bezoekers voor de winkelgebieden in West. Door clustering van de nieuwe GDV-initiatieven in dit gebied kunnen de formules elkaar onderling versterken. In hoofdstuk 2.6 is hier reeds op ingegaan.

Voor het toevoegen van grootschalige detailhandel is advies opgevraagd bij de commissie winkelplanning Amsterdam (CWA) en bij de regionale adviescommissie Winkelplanning (RCW). Beide commissies adviseren negatief vooral omdat de meerwaarde voor de bestaande winkelstructuur onvoldoende is aangetoond. Daarnaast is ook advies gevraagd aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC NHZ). De RAC NHZ onderschrijft de Amsterdamse en regionale adviezen, maar ziet geen bovenregionale effecten op de detailhandelsstructuur. In de raadsnotitie, d.d. 16 oktober 2012 wordt hier nader op ingegaan. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Ondanks de negatieve advisering van beide commissies winkelplanning verleent stadsdeel West medewerking aan een bestemmingsplanprocedure om het beoogde gebruik mogelijk te maken. De commissies winkelplanning kijken vooral naar de meerwaarde van het winkelinitiatief voor de omliggende winkelgebieden in Amsterdam en de regio. Andere effecten die bereikt kunnen worden met de herontwikkeling van het gehele pand, of het feit dat er geen structuurverstoring optreedt voor de omliggende winkelgebieden, worden niet meegewogen.

Adviezen van de commissies CWA en RCW zijn zwaarwegend maar niet bindend. Er is geen instemming van de centrale stad nodig om het initiatief voort te zetten en een bestemmingsplanprocedure te starten. De afweging van het stadsdeel om het initiatief te ondersteunen weegt een goede en kansrijke herontwikkeling van een incourant en leegstaand bedrijfs- en kantoorgebouw zwaar. Deze herontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen voor de realisatie van studentenhuisvesting en het oplossen van leegstand. Dit is ook speerpunt van stedelijk beleid.

In artikel 3.1.6 Bro is voorgeschreven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien uit deze beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Uit het Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (pagina 26) blijkt dat er in de Metropoolregio Amsterdam een forse uitbreidingsruimte is voor detailhandel. Dat de harde planvoorraad in de meeste delen van Amsterdam (waaronder West) de behoefte overtreft,

doet daaraan niets af. Wat in de detailhandelsnota als harde planvoorraad wordt gekwalificeerd is deels nog niet in bestemmingsplannen toegelaten.

Standpunt stadsdeel

Stadsdeel West wil het voorliggende bestemmingsplan faciliteren, omdat het een kansrijke oplossing biedt voor herontwikkeling van het leegstaande grootschalige kantoor-bedrijfspan van ca. 23.000 m².

Naar aanleiding van het standpunt van de CWA heeft het stadsdeel relevante effecten van GDV-vestiging in het pand onderzocht en stelt dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de omgeving:

- In de Effectenanalyse Willem de Zwijgerlaan door Bureau Stedelijke Planning wordt geconcludeerd dat er zal nauwelijks verdringing optreden op bestaande winkelgebieden in de directe omgeving. Het initiatief draagt mogelijk bij aan de aantrekkingskracht van deze gebieden. De foodbranche wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten, vanwege het risico op verdringing in omliggende winkelgebieden en het naastliggende Foodcenter.
- Onderzoek Goudappel Coffeng: er zal toename zijn van verkeer, maar niet zodanig dat dit tot problemen leidt. Er is voldoende parkeergelegenheid in en om het gebouw, waardoor de parkeerdruk in de woonomgeving niet toeneemt.

Het stadsdeel heeft, naar aanleiding van bestuurlijk en ambtelijk vooroverleg met dRO, EZ, het programmaonderdeel GDV teruggebracht van 10.000 m² naar 7.500 m². Tevens is in het bestemmingsplan vastgelegd dat detailhandelsvestigingen minimaal 1500 m² groot moeten zijn, om te voorkomen dat zich kleinschalige detailhandel in het pand vestigt. De 'vrijgekomen' ruimte wordt benut door ook in de 1e bouwlaag van het complex studentenhuysvesting op te nemen (In de 2e t/m de 5e bouwlaag worden al studentenwoningen gerealiseerd). Hiervoor wordt separaat een procedure gevoerd.

Ondanks de strijdigheid met de uitgangspunten van het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente wordt er door DRO ingestemd met het mogelijk maken van maximaal 7.500 m² GDV in het voorliggende bestemmingsplan Tetterode - Willem de Zwijgerlaan.

Besluit college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft op 25 juni 2013 besloten om, ondanks het negatieve advies van de winkelplanningscommissies, in te stemmen met vestiging van GDV in het plangebied, onder voorwaarde dat het programmaonderdeel GDV niet groter wordt dan 7500 m² en dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat detailhandelsvestigingen minimaal 1500 m² groot zijn, om te voorkomen dat zich kleinschalige detailhandel in het pand vestigt.

Het voorliggende bestemmingsplan is aangepast conform het collegebesluit. De omvang van GDV is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar maximaal 7.500 m², waarbij een minimale vestigingsgrootte van 1.500 m² wordt aangehouden.

5 Uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Geluid

Verkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden per weg.

Ten behoeve van 92 studentenwoningen is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijkingsprocedure doorlopen en Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het betreft hier de studentenwoningen op de 2^e t/m de 5^e verdieping van het zuidelijk deel van het complex.

Momenteel vindt de bouwplanuitwerking plaats. Hieruit is gebleken dat het ook wenselijk is om ter plaatse van de 1^e verdieping in het zuidelijk deel van het complex studentenwoningen toe te staan. De reden hiervoor is dat een deel van deze bouwlaag, gezien de hoogte meer geschikt is voor studentenwoningen dan voor een winkelfunctie. De installaties behorende bij een winkel kunnen hier minder goed verwerkt worden.

Voor de omgevingsvergunning is een hogere waarde vastgesteld, die ziet op de 1^e tot en met de 5^e verdieping.

Industrielawaai

Landlust

Het gebouw Tetterode ligt op het voorheen gezoneerde industrieterrein 'Landlust'. De zone was ingesteld in verband met een betoncentrale aan de Nieuwpoortkade 7. Deze inrichting is echter niet meer aanwezig en bij vaststelling van het bestemmingsplan Bos en Lommer Oost werd de mogelijkheid van vestiging van bedrijven waarvoor zonering nodig is komen te vervallen. Er is daardoor geen sprake van een gezoneerd industrieterrein. Het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Rond de Graven' gaat hier ook van uit.

Industrieterrein Westpoort

Het gehele plangebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Westpoort. De werking van een geluidszone rond een industrieterrein is tweeledig:

1. nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen de geluidszone moeten worden getoetst aan de geluidsnormen;
2. nieuwe milieuvergunningen van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein mogen niet leiden tot een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) buiten de zonegrens.

Binnen de geluidszone van industrieterrein Westpoort worden op grond van dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd, zodat akoestisch onderzoek naar industrielawaai nodig is.

De bijdrage van de gezamenlijke bedrijven bedraagt maximaal 50 dB(A). Daarmee is de geluidbelasting geen belemmering voor woningbouw.

Spoorweglawaaai

Overeenkomstig de zonekaart spoorwegen geldt voor het spoortracé dat langs het plangebied een zone van 500 meter loopt. Binnen deze zone is voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek verplicht. Voor railverkeer geldt een voorkeurgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Het voorliggende plangebied ligt op een afstand van meer dan 800 meter van de dichtstbijzijnde spoorweg (Amsterdam CS – Amsterdam Sloterdijk, zone van 500 meter). Onderzoek naar spoorweglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de “streefwaarde” overschrijdt.

Daarnaast zijn er in de wet “interventiewaarden” vastgesteld.

Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Op grond van archiefonderzoek van 18 februari 2010 door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht is geconcludeerd dat de locatie op basis van de resultaten niet verdacht is, buiten de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten (tanks/bedrijfsactiviteiten/dempingen) hebben plaatsgevonden.

Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) kan er worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek (IO) dat voldoet aan de Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek (ARVO, januari 2004).

Het bouwplan leidt niet tot grondroerende werkzaamheden. De woningen worden niet op de begane grond, maar alleen op de verdiepingen toegelaten. Contact van bewoners met eventuele verontreinigde grond is uitgesloten.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de herontwikkeling van een bestaand gebouw naar maximaal 7.500 m² grootschalige detailhandel, een dienstencentrum van maximaal 5.000 m², alsmede 120 studentenunits.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door adviesbureau Cauberg Huygen een luchtkwaliteitsonderzoek op basis van de "NIBM-tool" uitgevoerd. Dit onderzoek (NIBM luchtkwaliteit Tetterode) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Op basis van de berekening met de "NIBM-tool" blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het bestemmingsplan gaat niet uit van het toestaan van kwetsbare functies. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met het Besluit gevoelige bestemmingen.

Beleid gemeente Amsterdam

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan ligt niet binnen de zone van een snelweg of provinciale weg, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Nabij het onderhavige gebouw bevinden zich twee benzinestations. Ter plaatse van bedrijventerrein Landlust bevindt zich ter plaatse van de Nieuwpoortkade 5 een tankstation. Aan de van Slingelandtstraat 45 ter plaatse van bedrijventerrein Westerpark bevindt zich een benzinestation met LPG-opslag. Voor dit benzinestation geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt op grotere afstand. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid transport - wegen

In en nabij het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen.

Externe veiligheid transport - spoorweg

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

De spoorweg tussen Amsterdam Centraal en Amsterdam Sloterdijk wordt gebruikt voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich echter op meer dan 200 meter afstand van deze spoorweg. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen.

Externe veiligheid transport - buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen hoofd-aardgastransportleidingen aanwezig. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Externe veiligheid transport - Water

In en nabij het plangebied zijn geen vaarwegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Het voorliggende plangebied ligt geheel buiten het beperkingengebied van de luchthaven, zodat in dit kader geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik of de bouwhoogte.

5.6 Watertoets

Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de ‘eigen’ wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;

2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	• aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden	• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden	• toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	• reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwatering-middelen

Integrale Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. Sinds 1 december 2011 is de Integrale Keur AGV 2011 vigerend.

Uitwerking

Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich geen waterkering. Het aangrenzende water is aangewezen als 'Boezemwater AGV'.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Damping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van damping of toename van de verharding ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

- Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

- Riolering, hemelwaterafvoer

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen.

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het "Plan gemeentelijke watertaken" en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereenvolgens minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

- Kelders en parkeergarages

Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moeten beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

- Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een

veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer. Ook voor woonboten geldt dat deze geen belemmering voor het scheepvaartverkeer mogen vormen. Waternet houdt daarom in de grachten van Amsterdam niet alleen in het kader van de regelgeving AGV, toezicht op woonboten. Ook in het kader van Nautiek is Waternet bevoegd op te treden tegen woonboten die niet voldoen aan de eisen. In onderhavig plangebied bevinden zich geen aanlegplaatsen voor woonboten.

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is Waternet betrokken bij het vooroverleg van dit bestemmingsplan. Er zijn geen aanvullingen doorgegeven door Waternet.

5.7 Flora en fauna

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is het van belang dat de verbouwing kan leiden tot verstoring / vernietiging van vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Door bureau Els & Linde is een ecologische quick-scan / veldonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geschiktheid van het gebouw als verblijfplaats voor vleermuizen. Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren is op 9 oktober 2012 door een ecooloog een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten kunnen zijn die schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Uit de analyse blijkt dat er geen beschermde soorten worden verwacht binnen het plangebied. Het gebouw is niet geschikt als vaste verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dient per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen “van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”. In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Het is meestal niet nodig alle cultuurhistorische elementen aan te wijzen als beschermd monument of gezicht. Het is wel van belang dat cultuurhistorische waarden worden betrokken in de planvorming en worden meegewogen in de besluitvorming over de inrichting.

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde

hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de nieuwe Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Een essentieel uitgangspunt van de wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

In de bijlagen bij deze plantoelichting zijn twee rapportages van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam opgenomen. In het rapport 'Cultuurhistorische verkenning en advies' wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en zijn omgeving en in het rapport 'Archeologisch bureauonderzoek' wordt ingegaan op archeologische waarden. Korte tijdshorizonten worden nu volstaan met de verwijzing naar de inhoud van die rapportages.

In de rapportage ten aanzien van de cultuurhistorie wordt geadviseerd het huidige karakter van bedrijventerrein Landlust te handhaven en om bij cultuurhistorisch betekenisvolle architectuur bouwhoogten, rooilijnen en kapvormen in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. Dit is voor het pand Willem de Zwijgerlaan 334-338 niet aan de orde. Om de specifieke identiteit van het gebied ook in de toekomst te behouden en zelfs te versterken, zou de bestaande gevarieerde verkavelingsstructuur voortgezet kunnen worden. Het water zou als water bestemd moeten worden.

De conclusie ten aanzien van archeologie is dat, vanwege de lage verwachting en waarschijnlijk hoge mate van verstoring, een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen geldt.

Het bestemmingsplan 'Tetterode' voldoet aan de voornoemde conclusies en aanbevelingen.

5.9 Bedrijfszoning

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De richtafstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met de categorie IV. Ten noorden van het plangebied ter plaatse van de Den Brielstraat bevindt zich een technische centrale van het KPN, een aannemersbedrijf en een jachthaven. Deze bedrijven vallen onder de categorie 3.1. Ook de bedrijven die daar weer direct naast en achter zijn gelegen zitten in maximaal categorie 3.1 maar er komen ook lichtere bedrijven voor. De 'zwaardere' bedrijven met een milieuvergunning zijn op grote afstand van het plangebied gelegen, waarbij de augurkenfabriek het dichtst bij het plangebied is gelegen (Adolf van Nassaustraat 2). Deze afstand bedraagt circa 750 meter.

KPN-gebouw en aannemersbedrijf

Het KPN-gebouw is in gebruik als centrale en technische unit en bestaat uit een dik geïsoleerde betonnen constructie waardoor geen geluidhinder of overige overlast aanwezig is. Bij het aannemersbedrijf staan een aantal loodsen en een kantoorgebouw. Er vinden incidenteel kleine werkzaamheden plaats maar deze bedrijfsactiviteit is niet conflicterend met een woongebied. Het KPN-gebouw ligt op meer dan 50 meter afstand van de studentenwoningen. Het aannemersbedrijf bevindt zich op meer dan 60 meter afstand. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de richtafstanden.

Jachthaven

Tussen de planlocatie en het bedrijventerrein is een jachthaven gelegen. Van oudsher heeft deze jachthaven een milieuvergunning maar sinds 2004 viel een jachthaven – in deze vorm – onder het Besluit Jachthavens en sinds 2008 onder het Activiteitenbesluit. In deze jachthaven worden diverse bootreparaties uitgevoerd: laswerk, schroef(as) reparaties, polyesterreparaties, houtreparaties, motorreparaties, reparatie van bedrading te repareren en inbouw van radio's, GPS, pompen en verlichting. In de VNG-brochure is een dergelijk schaapsbouw- en reparatiebedrijf ingedeeld in maximaal categorie 3.2, met een richtafstand van 100 meter voor een rustige woonwijk. In de onderhavige situatie, waarbij sprake is van gemengd gebied, is dus sprake van een richtafstand van 50 meter. Er zijn weliswaar enkele bootjes afgemeerd op kortere afstand dan 50 meter van het plangebied maar de afstand tot de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten bedraagt meer dan 70 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Marktterrein

Aan de overzijde van het water, ten oosten van het plangebied bevindt zich het Food Center Amsterdam (FCA). De FCA is sinds 1934 de groothandelsmarkt die winkels, hotels en restaurants in Amsterdam en omgeving voorziet van verse vis, vlees, groente en fruit en overig voedsel. Om de positie als groothandelsmarkt van Amsterdam te behouden zal het terrein worden gerevitaliseerd. Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' in voorbereiding.

Voor de FCA is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' worden bedrijven tot en met categorie 3.2

toegestaan. Deze categorie gaat uit van een richtafstand van maximaal 100 meter voor een rustige woonwijk. In de onderhavige situatie, waarbij sprake is van gemengd gebied, is dus sprake van een richtafstand van 50 meter. De onderlinge afstand bedraagt meer dan 75 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstanden.

5.10 Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van een functiewijziging is een zeer beperkte beoordeling aan de orde. Het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 5.1 t/m 5.8).

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kent het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel te laste van de belanghebbende behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is

verzekerd. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het ruimtelijk besluit onherroepelijk is geworden. Hierbij geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt.

Deze paragraaf voorziet in een risicoanalyse planschade waarin is nagegaan of een verzoek tot schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro naar verwachting toegekend zal kunnen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit dat aanleiding kan geven tot het toekennen van een schadevergoeding, indien uit de planologische vergelijking tussen ruimtelijke gevolgen van het geldende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zou blijken dat sprake is van een planologische verslechtering die leidt tot schade.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging. De bouwmassa blijft gelijk. Uitsluitend het nieuwe gebruik ten behoeve van GDV, dienstencentrum en wonen wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van 120 studentenwoningen is al vergunning verleend en er bestaan al 2 woningen, zodat de functiewijziging naar wonen die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zicht beperkt tot een toename van 92 naar 120 woningen en dat wonen ter plaatse van de aanduiding ook op de tweede bouwlaag wordt toegestaan.

Verandering van uitzicht, privacy en bezonning voor de omgeving vinden daarom niet plaats, zodat ten aanzien van deze aspecten geen voor vergoeding in aanmerking komende schade aan de orde is.

De enige ruimtelijk relevante verandering betreft het verkeer / parkeren en het verschil in momenten van de dag dat er activiteiten in en rond het gebouw zullen zijn. In paragraaf 2.4.6 is reeds aangegeven dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de functiewijziging een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking heeft. In dezelfde paragraaf is ook beschreven dat de parkeercapaciteit op eigen terrein en op de parallelweg van de Willem de Zwijgerlaan voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte. In de omgeving zullen zich daarom geen significante wijzigingen ten aanzien van verkeer en parkeren voordoen, zodat ook ten aanzien van deze aspecten geen voor vergoeding in aanmerking komende schade aan de orde is.

De toename van het woningaantal leidt niet tot beperkingen van gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Voor zover de woonfunctie al een beperking zou zijn, dan is deze beperking reeds ontstaan op het moment van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor de studentenwoningen. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen aanleiding is rekening te moeten houden met voor vergoeding in aanmerking komende schade. Wel zal het stadsdeel een planschadeovereenkomst sluiten met de ontwikkelaar.

Kostenverhaal en exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het gebouw staat op eigen grond. Eventueel kostenverhaal is daarom niet via gronduitgifte (erfpacht) verzekerd. Omdat het project slechts een functiewijziging met interne verbouwing

behelst en er geen planschade te verwachten is, worden er geen kosten gemaakt door het stadsdeel.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

5.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.12.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Over het voorontwerp heeft conform het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schriftelijk overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

1. Provincie Noord Holland
2. Regionale Commissie Winkelplanning
3. Commissie Winkelplanning Amsterdam
4. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)
5. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en bouwtoezicht (dMB)
6. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)
7. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West:
8. Waternet
9. Brandweer Amsterdam – Amstelland
10. Stadsregio Amsterdam Regiohuis

De reacties van de instanties die hebben gereageerd zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)

Opmerking

Conform de uitgangspunten van de structuurvisie, is het bestemmingsplan om advies voorgelegd aan de Commissie Winkelplanning Amsterdam (CWA) en de Regionale Adviescommissie Winkelplanning. De CWA adviseert op basis van de detailhandelsnota 'Amsterdam Winkelstad', uitwerking van de structuurvisie. De CWA constateert dat GDV niet past binnen de ambities en uitgangspunten van het detailhandelsbeleid, waarin beschermen en versterken van bestaande winkelgebieden voorop staat. De commissie adviseert de marktruimte aan te wenden om bestaande GDV-vestigingslocaties te versterken, en niet een nieuw winkelcentrum te realiseren. De Regionale Adviescommissie Winkelplanning en de Provinciale Adviescommissie Detailhandel scharen zich achter het advies van de CWA.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van de structuurvisie, i.c. het detailhandelsbeleid, is het College verzocht te overwegen met de afwijking van het geldende beleid in te stemmen. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam constateren dat er een risico bestaat dat bestaande winkelgebieden in stadsdeel West en/of bestaande GDV-vestigingslocaties elders in de stad, hinder ondervinden van een nieuwe vestiging in Tetterode, dan wel de kans op versterking mislopen. Anderzijds weegt de kans op transformatie van het bedrijventerrein Landlust zwaar. Realisatie van studentenwoningen en een kansrijke herontwikkeling van een fors leegstaand bedrijfspand (23.000 m²) binnen de Ring zijn van stedelijk belang.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft derhalve op 25 juni 2013 besloten om, ondanks het negatieve advies van de winkelplanningscommissies, in te stemmen met vestiging van GDV in het plangebied, onder voorwaarde dat het programmaonderdeel GDV niet groter wordt dan 7500 m² en dat in het bestemmingsplan

wordt vastgelegd dat detailhandelsvestigingen minimaal 1500 m² groot zijn, om te voorkomen dat zich kleinschalige detailhandel in het pand vestigt. De dienst Ruimtelijke Ordening gaat er vanuit dat het bestemmingsplan op basis van het collegebesluit zal worden aangepast.

Antwoord

Het bestemmingsplan is aangepast conform het collegebesluit. De omvang van GDV is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar maximaal 7.500 m², waarbij een minimale vestigingsgrootte van 1.500 m² wordt aangehouden.

Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)

Opmerking

Bureau Monumenten en Archeologie hebben inhoudelijk geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Met betrekking tot de modernisering van de Monumentenwet wordt een tekstvoorstel doorgegeven.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het doorgegeven tekstvoorstel is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Stadsdeel Nieuw-West

Opmerking

In de stedelijke Nota Winkelstad uit 2011 is er gekozen voor een stedelijke regie van het college van B&W. Het college laat zich hierbij adviseren door de Commissie Winkelplanning (CWA) en eventueel de regionale adviescommissie Winkelplanning (RCW). Stadsdeel Nieuw-West heeft vernomen dat voor het toevoegen van grootschalige detailhandel beide commissies negatief hebben geadviseerd. Stadsdeel Nieuw-West maakt zich zorgen over de mogelijk negatieve effecten van extra GDV in de regio, in het bijzonder voor Nieuw-West.

Antwoord

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is in 2011 een 'Effectenanalyse Willem De Zwijgerlaan' uitgevoerd. Conclusie is dat het vestigen van een grootschalige detailhandel op deze locatie geen 'verdringingseffect' heeft buiten de verzorgingsgebied.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft derhalve op 25 juni 2013 besloten om, ondanks het negatieve advies van de winkelplanningscommissies, in te stemmen met vestiging van GDV in het plangebied, onder voorwaarde dat het programmaonderdeel GDV niet groter wordt dan 7500 m² en dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat detailhandelsvestigingen minimaal 1500 m² groot zijn, om te voorkomen dat zich kleinschalige detailhandel in het pand vestigt.

Stadsdeel West neemt de inhoud van de reactie van stadsdeel Nieuw-West voor kennisgeving aan en stelt dat de reactie geen consequenties heeft voor de verdere procedure van het voorliggende bestemmingsplan Tetterode Willem de Zwijgerlaan 334-338.

5.12.2 Waternet en Dienst Ruimtelijke Ordening

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben Waternet en Dienst Ruimtelijke Ordening aangegeven dat zij akkoord zijn met de wijze waarop hun reacties i.h.k.v. 3.1.1. Bro vooroverleg zijn verwerkt.

5.12.3 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Tetterode – Willem de Zwijgerlaan'.

5.12.4 Ambtshalve aanpassing dakterrassen

Het gebruik van het dak als dakterras kan voor een bewoner een grote verbetering van het wooncomfort betekenen. Deze individuele meerwaarde mag echter niet leiden tot een verslechtering voor anderen. Om deze redenen zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1' (vastgesteld op 5 juni 2012, in werking getreden op 26 juli 2012) voorwaarden gesteld aan de maatvoering en uitstraling van dakterrassen en daktoegangsopbouwen. Deze voorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Zo mag het dakterras alleen worden gebouwd op het dak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - woningen'.

Ten behoeve van de toegang op het dakterras mag een opbouw worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,80 meter (gemeten vanaf het dakvlak) en een maximale omvang van 6 m². De afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsopbouw.

Dakterrassen worden toegestaan, met de voorwaarden die in de regels zijn genoemd.

Dakterrassen op hoofdbebouwing dienen, conform de Welstandsnota, altijd "uit het zicht" te liggen: 2 meter uit de voorgevelrooilijn en 1 meter uit de achtergevelrooilijn. Beide gemeten vanaf het dakvlak, dus niet vanaf de goot.

5.13 Artikel 3.1.6 Bro

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn criteria benoemd waaraan een bestemmingsplantoelichting dient te voldoen. Het gaat hier onder andere over betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, milieukundige onderzoeken, cultuurhistorische waarden/monumenten en inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de voorgaande paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Als een bestemmingsplan uitgaat van stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In hoofdstuk 4 is hierop ingegaan.

6 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankkaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankkaart weergegeven.

6.2 Regels

Standaarden

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen. Ingevolge de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen

- Omgevingsvergunning voor het slopen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Tetterode' gaat uit van het transformeren van een bestaand kantoor/bedrijfsgebouw.

6.3 Toelichting per artikel

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Het gehele plangebied is bestemd als 'Gemengd'. Het toegelaten gebruik is flexibel geregeld door het toelaten van een breed scala aan functies. De begrenzing van gebruiksmogelijkheden is bepaald door de omvang van de bebouwing, beleid en de potentiële ruimtelijke effecten van het gebruik.

Omdat niet reguliere detailhandel toelaatbaar is, maar uitsluitend grootschalige detailhandel is de toegestane vorm van detailhandel in artikel 3.1 beperkt tot grootschalige detailhandel. Het dienstencentrum is mogelijk gemaakt door in artikel 3.1 maatschappelijke voorzieningen op te nemen en bovendien wordt publieksgerichte zakelijke dienstverlening toegestaan. Het bestaande recht om de gebouwen te gebruiken voor bedrijven blijft in stand. Het maximum oppervlak GDV is in artikel 3.3 bepaald op 7.500 m² met een minimale vestigingsgrootte van 1.500 m². Het maximale oppervlakte van het dienstencentrum bedraagt 5.000 m².

Geluidsgevoelige bestemmingen als onderwijs en ziekenhuizen worden op deze locatie niet voorzien en daarom niet toegelaten. Wel worden woningen toegestaan. Er zijn al twee bedrijfswoningen mogelijk op grond van het bestemmingsplan Bos en Lommer Oost en er is reeds een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen / gestart voor de realisatie van de studentenwoningen. De positie van de nieuwe woningen is, in verband met het vaststellen van hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder bepaald door de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - woningen', de twee bestaande woningen bevinden zich daarbuiten.

Het bestaande bedrijfsrestaurant is in de regels opgenomen als ondergeschikte horeca en daarnaast wordt ook zelfstandige horeca (uitgezonderd nachtzaken) toegestaan. Het totaal aantal vestigingen mag 2 zijn en het maximum vestigingsgrootte 550 m² zodat in totaal 1.100 m² kan worden gerealiseerd.

Tenslotte worden gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan (ongebouwde parkeervoorzieningen maken deel uit van het begrip 'verkeersareaal') en diverse met de bestemming samenhangende voorzieningen als bergingen en andere nevenruimten, erven, groenvoorzieningen, verkeersareaal, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De contour van de bestaande bebouwing is door middel van een bouwgrens vastgelegd. Daarmee wordt behoud van het parkeerterrein en de bebouwingsvrije ruimte langs de kade zeker gesteld. De maximale bouwhoogte van het langgerekte gebouwdeel is gelijk aan het voorheen geldende bestemmingsplan Bos en Lommer Oost, zodat de bestaande bouwmogelijkheden in stand gelaten worden. De bouwhoogte van het hoogste gebouwdeel is hoger dan het bestemmingsplan Bos en Lommer Oost toeliet, omdat dit gebouwdeel in werkelijkheid hoger is dan de 18 meter uit het voorheen geldende plan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - woningen' mag het dak van het gebouw worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden. Voorts zijn tevens daktoegangsopbouwen toegestaan. In de regels zijn hiertoe aanvullende bepalingen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn parkeernormen voor de verschillende functies benoemd. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een afwijking van deze parkeernormen een omgevingsvergunning verlenen teneinde een lagere parkeernorm te hanteren, indien op basis van een parkeerbalans is aangetoond dat in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het veranderen van de in artikel 3.3.2 genoemde parkeernormen overeenkomstig de parkeernorm uit het parkeerbeleid zoals dat geldt ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. In lid 2 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn o.a. een automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, massagesalons, belwinkels, geldwisselkantoren en bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc., voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd.

In lid 3 zijn voor de toegelaten bedrijven bedrijfscategorieën opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de bij de regels behorende bijlagen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' en 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.

Omdat woningen in het gebouw worden toegevoegd is er aanleiding tot een specifieke regeling voor de toegelaten bedrijven. Artikel 6.3 voorziet daarin. In dat artikel is bepaald dat, zolang er geen omgevingsvergunning onherroepelijk is voor de realisatie van woningen, alleen al in bestemmingsplan Bos en Lommer Oost toegestane bedrijven in het gebouw nog kunnen worden toegelaten. Zodra er wel een omgevingsvergunning onherroepelijk is voor woningbouw, is een beperking van het bedrijfsmatig gebruik aan de orde. De toelaatbaarheid van bedrijven wordt dan bepaald door het hanteren van de VNG-richtafstanden: per bedrijfscategorie moet de toepasselijke afstand tussen bedrijf en woning worden aangehouden. De genoemde afstanden komen voort uit de bij de regels gevoegde bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein', maar dan met één afstandsstap verlaagd omdat sprake is van gemengd gebied in plaats van een 'rustige woonwijk'.

Voor de indeling van de bedrijfstypen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen' en de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd gebied' is de *Standaard Bedrijfsindeling (SBI)* van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Niet alle in de SBI genoemde bedrijven komen voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Om die reden is in artikel 6.3 onder c geregeld dat het dagelijks bestuur bedrijven kan toelaten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken. Zo is bijvoorbeeld een bedrijf voor particuliere opslag (self storage) niet in de Staat opgenomen, maar zijn de milieueffecten daarvan vergelijkbaar met een bedrijf van categorie 2 en kan een dergelijk bedrijf worden toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Daarnaast is het mogelijk dat er bedrijven zijn die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en vallen onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, maar dat een specifiek bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Ook in dat geval kan het Dagelijks Bestuur vergunning verlenen voor de vestiging van dat bedrijf.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de betreffende aanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege Industrierrein 'Westpoort' op geluidsgevoelige gebouwen, zoals als woningen. Tevens is bepaald dat bijvoorbeeld woningen of een uitbreiding van woningen alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrierrein op de gevels van de woning niet hoger zal zijn dan de voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het Dagelijks Bestuur kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

Artikel 9 Overige regels

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Artikel 10.1 regelt de bebouwing, waarbij onder lid 1 vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 10.2 van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder c niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder d is het bepaalde in lid a niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 11 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.