

Bestemmingsplan

Partiële herziening Osdorperweg e.o.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West

Opdrachgever : Stadsdeel Nieuw-West
ID-nummer : NL.IMRO.0363.F1203BPSTD-VG01
Opdrachtnummer : 76.07
Versie : 7
Auteurs : *m*RO b.v. Amersfoort
Datum : mei 2013

Inhoud : Toelichting
: Regels
: Verbeelding

Vastgesteld : 24 april 2013

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	OPZET TOELICHTING.....	6
2	HET BESTEMMINGSPLAN OSDORPERWEG E.O. (2010)	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	TUINEN VAN WEST	7
2.3	TEGENGAAN OPRUKKEN BEDRIJFSBEOUWING IN DE POLDERS.....	8
2.4	BOUWVLAKKEN IN PLAATS VAN BEBOUWINGSPERCENTAGES.....	8
2.5	LEGALISEREN BESTAANDE STALLING IN KASSEN	9
2.6	VERGROENEN POLDERS DOOR SLOOPREGELING VOOR KASSEN.....	11
2.7	SCHEIDEN WONEN EN BEDRIJVEN.....	13
3	HERZIENINGSGEBIEDEN	15
3.1	BEBOUWINGSPERCENTAGE ACHTER OSDORPERWEG 487-501 (BREURE)	15
3.2	KETELHUIS EN MACHINEKAMER RAASDORPERWEG 42-46 (GEILSWIJK)	17
3.3	BESCHERMINGSZONE WATERKERING LANGS RINGVAARTDIJK	18
3.4	DRIE BOUWVLAKKEN OSDORPERWEG 580-596 (RUTTE).....	20
3.5	TUIN BIJ OSDORPERWEG 945 (VAN KLOOSTER-TIMMER)	35
3.6	TWEE BIJGEBOUWEN NABIJ OSDORPERWEG 456R (MEEKEL)	37
3.7	STROOK TUSSEN WONING OSDORPERWEG 515 EN BEDRIJFSLOODS (SCHELLING) 38	
3.8	SIERTUIN BIJ OSDORPERWEG 575A (VAN DER TOL).....	38
4	JURIDISCHE ASPECTEN.....	41
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
6.1	VOOROVERLEG	45
6.2	ZIENSWIJZEN.....	48

Bijlagen bij toelichting

1. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 25 april 2012, 201004238/1/R1.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' is op 16 februari 2010 vastgesteld door de stadsdeelraad van Osdorp (thans stadsdeel Nieuw-West). Het plan is in beroep op een groot aantal punten aangevochten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), zie bijlage 1 van deze plantoelichting (ABRS 25 april 2012, 201004283/1/R2). Alle uitgangspunten van het plan zijn overeind gebleven en het merendeel van de beroepsgronden is verworpen. Daarmee is het plan grotendeels in stand gebleven en onherroepelijk in werking getreden. Beroep daartegen bij de Afdeling is niet meer mogelijk.

Op perceelniveau zijn echter de volgende 8 specifieke onderdelen van het plan door de Afdeling vernietigd:

1. Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure).
2. Ketelhuis en machinekamer bij Raasdorperweg 34-48 (Geilswijk).
3. Beschermingszone waterkering langs Ringvaardijk.
4. 3 aangeduide bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte).
5. Tuin bij Osdorperweg 945 (Klooster-Timmer).
6. 2 bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R (Meekel).
7. Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling).
8. Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol).

De Afdeling heeft de deelraad van stadsdeel Nieuw-West opgedragen om binnen 34 weken, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen, een nieuw besluit te nemen ten aanzien van bovenstaande vernietigde onderdelen 1 tot en met 8.

Met deze partiële herziening is beoogd om uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling door de vernietigde onderdelen te repareren.

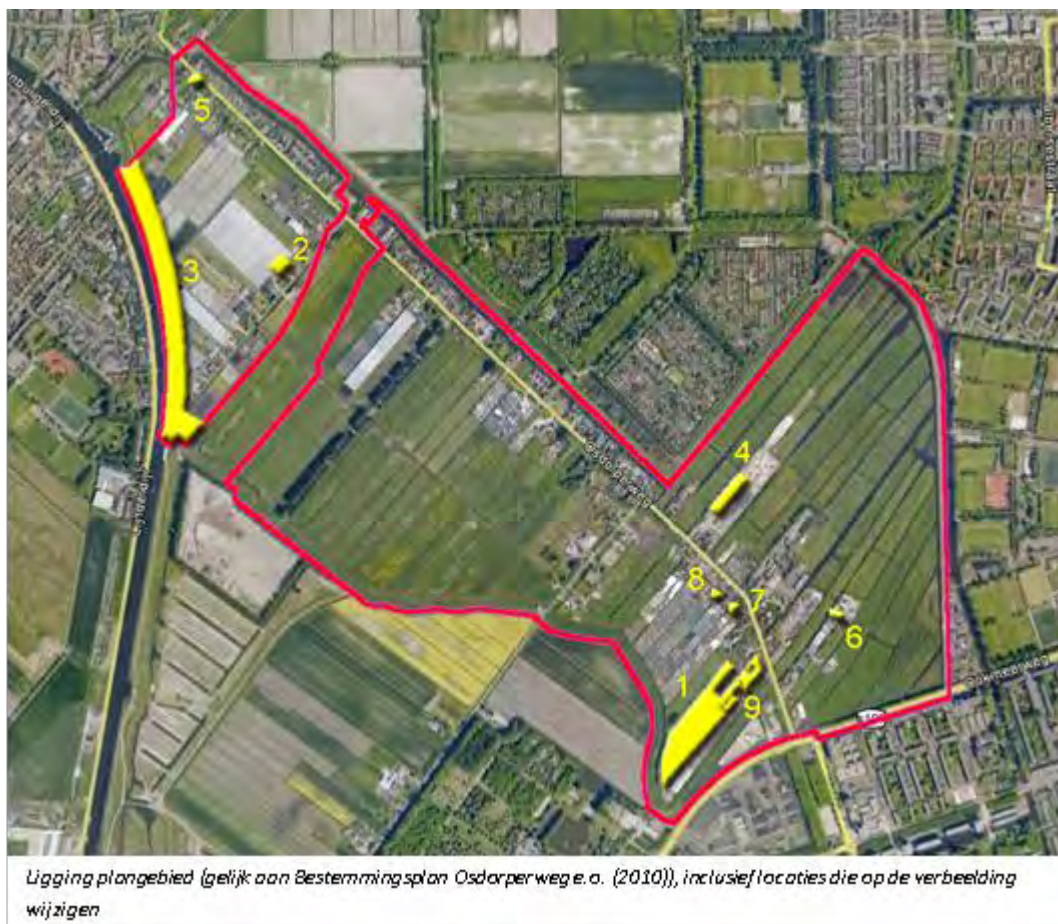
1.2 Ligging plangebied

Omdat de vernietigde onderdelen betrekking hebben op enkele relatief kleine gebieden binnen het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010 (hierna: moederplan), is ervoor gekozen om het moederplan gedeeltelijk te herzien.

Op grond van de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen, PRBP2008) is de plangrens van een gedeeltelijke herziening gelijk aan de plangrens van het moederplan.

De onderdelen van onderhavige herziening waarmee uitvoering wordt gegeven aan de uitspraak van de Afdeling worden in het vervolg van deze toelichting specifiek beschreven. Deze onderdelen liggen verspreid langs de Osdorperweg en zijn aangeduid als herzieningsgebied. De nummering van de

herzieningsgebieden verwijst naar de nummering in hoofdstuk 3. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt duidelijk welke locaties binnen het plangebied gewijzigd zijn ten opzichte van het moederplan.



1.3 Opzet toelichting

Onderhavige 'Partiële herziening Osdorperweg e.o.' bevat de reparatie van de vernietigde onderdelen van het moederplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 worden in het kort de hoofdlijnen van het moederplan uiteengezet. Vervolgens zullen in hoofdstuk 3 de specifieke reparaties aan de orde komen. Daarbij wordt eerst ingegaan op de vernietigde regeling in het moederplan en vervolgens op de uitspraak van de Afdeling. Om de leesbaarheid van het plan te vergroten sluit de volgorde van herzieningsgebieden aan bij de volgorde van de uitspraak van de Afdeling. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en ten slotte in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 HET BESTEMMINGSPLAN OSDORPERWEG E.O. (2010)

2.1 Inleiding

Deze partiële herziening is nodig omdat 8 specifieke onderdelen van het moederplan in beroep door de Afdeling zijn vernietigd. Voor het overige heeft de Afdeling, zoals reeds aangegeven, alle belangrijke uitgangspunten van het moederplan in stand gelaten.

Voor een goed begrip van deze herziening is het noodzakelijk enig inzicht te geven in de belangrijkste uitgangspunten van het moederplan. Deze worden in onderstaande kort beschreven, aangevuld met de overwegingen uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Het moederplan uit 2010 vormde een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Osdorperweg en omgeving' uit 1998. Het moederplan heeft een actualiserend karakter maar is in hoofdzaak consoliderend van aard, waarbij de bestaande functies en bebouwing zijn vastgelegd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Het consoliderende karakter houdt verband met het 'Programma van Eisen Tuinen van West', op basis waarvan groene en recreatieve functies in het gebied gestimuleerd en behouden moeten worden. Dat is in het moederplan vertaald door enerzijds het behouden – en zo mogelijk uitbreiden – van bestaand groen (polders) en anderzijds het vastleggen van niet-groene/stedelijke functies (wonen en bedrijven), waarbij bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

Verder zijn vanwege het Luchthavenindelingbesluit (LIB) geen nieuwe woonbestemmingen in het plangebied toegestaan.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

1. Mogelijk maken van het groene beleid volgens de 'Tuinen van West'.
2. Tegengaan van oprukkende bedrijfsbebouwing in de polders.
3. Bouwvlakken in plaats van bebouwingspercentages.
4. Legaliseren van bestaande stallingsactiviteiten in kassen.
5. Vergroenen polders door sloopregeling voor bestaande kassen.
6. Het scheiden van woon- en bedrijfsbestemmingen.
7. Geen nieuwe woonbestemmingen vanwege het LIB.

2.2 Tuinen van West

Het plangebied wordt gevormd door de Osdorperbovenpolder en de Osdorperbinnenpolder Zuid. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies en maakt deel uit van de 'Hoofdgroenstructuur' zoals vastgelegd in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam. De nadere uitwerking daarvan is opgenomen in het Programma van Eisen Tuinen van West (hierna: PvE). Het PvE bevat een aantal inrichtingseisen. Uitgangspunt is dat natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden behouden blijven en beschermd worden. Dit heeft tot gevolg dat de polders vooral worden bestemd voor agrarisch gebruik, natuurbeheer en landschapsbeleving. Daarbij is extensieve recreatie (fietsers en wandelaars)

toegestaan. Verder is de ontwikkeling van stadslandbouw mogelijk gemaakt in de bestaande kassen in het gebied en op 7 voormalige agrarische bedrijfspercelen.

In het beroep bij de Afdeling is dit beleid op diverse onderdelen aangevochten. Hierna worden deze onderdelen behandeld aan de hand van de uitspraak van de Afdeling.

2.3 Tegengaan oprukken bedrijfsbebouwing in de polders

De geldende regeling (2010):

In het moederplan is het verder oprukken van bedrijfsbebouwing in de polder tegengegaan door bij een aantal bedrijfspercelen die ver de polder insteken, waaronder het bedrijfsperceel aan de Osdorperweg 478-491, het achterste gedeelte aan te wijzen voor opslag en nieuwe bebouwing daar uit te sluiten.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dat aangevochten omdat het een beperking zou zijn ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Osdorperweg 1998.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling overweegt daarover het volgende:

'In paragraaf 3.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (2010) is ingegaan op de Tuinen van West. Het gebied van de Tuinen van West is het open gebied tussen de westelijke tuinsteden en de ringvaart Haarlemmermeer. Het omvat vier kleine polders. De Osdorperweg vormt het belangrijkste bebouwingslint door het gebied. De Tuinen van West heeft als doel om het gebied te ontwikkelen tot een natuur- en recreatiegebied. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Tuinen van West is neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West.

De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bebouwing gelet op het Programma van Eisen Tuinen van West zoveel mogelijk langs het lint van de Osdorperweg geconcentreerd dient te worden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het perceel van [appellant sub 1] in de Osdorper Bovenpolder ligt en dat de inrichting en het beheer van dit gebied volgens het Programma van Eisen Tuinen van West gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg. Verder volgt uit het Programma van Eisen Tuinen van West dat verdere uitbreiding van bedrijven langs het bebouwingslint van de Osdorperweg ongewenst is. Weliswaar staat in paragraaf 1.1.3 van het Programma van Eisen Tuinen van West dat voor de bebouwingslinten en de gebieden in de Osdorper Bovenpolder, zoals in het deskundigenbericht wordt geconstateerd en waar appellant in de reactie op het deskundigenbericht aan refereert, vooralsnog geen aanleiding bestaat om nieuwe voorstellen voor groen of recreatie te doen, maar dit laat onverlet dat het beleid gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg'.

2.4 Bouwvlakken in plaats van bebouwingspercentages.

De geldende regeling (2010):

In het vorige bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (1998) waren bouwmogelijkheden toegekend door bestemmingsvlakken aan te wijzen met daarbij behorende bebouwingspercentages. Het nadeel van deze systematiek was dat in het geval er meer eigenaren van de gronden zijn binnen één bestemmingsvlak (hetgeen in dit plangebied veelvuldig voorkomt), niet kan worden voorkomen dat één van de eigenaren een onevenredig deel van het bebouwingspercentage gebruikt, waardoor er minder over blijft voor de andere eigenaren.

Om dat te voorkomen is in het moederplan een systematiek gehanteerd waarbij de bestaande bebouwing met bouwvlakken op de verbeelding is vastgelegd.

Vervolgens is daar, naar aanleiding van een aantal zienswijzen, enige flexibiliteit in aangebracht:

1. Met ontheffing en onder voorwaarden, is het mogelijk om woningen en bedrijfsgebouwen te vergroten tot buiten de begrenzing van het bouwvlak;
2. Met een wijziging van het bestemmingsplan en onder voorwaarden, kunnen bouwvlakken worden verschoven op het perceel.

Het beroep daartegen:

In beroep werd deze systematiek met bouwvlakken aangevochten omdat de bebouwingsmogelijkheden buiten de bouwvlakken daardoor werden beperkt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarover het volgende overwogen: *'Uit de stukken, waaronder de Nota van Zienswijzen, komt naar voren dat de bebouwingspercentages per bouwperceel uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' in dit plan zijn vervangen door bouwvlakken. De reden hiervoor is dat deze bebouwingspercentages niet goed werkbaar zijn gebleken in de situatie dat meerdere eigenaren gronden hebben binnen een bouwperceel. De bouwvlakken zijn tevens ingevoerd om te voorkomen dat een scheve verdeling van de bouwmogelijkheden binnen een bouwperceel ontstaan. Daarnaast is de keuze voor bouwvlakken ingegeven door de omstandigheid dat op diverse percelen in de loop van de jaren een onoverzichtelijke situatie is ontstaan. Het vastleggen van bestaande bebouwing in bouwvlakken schept volgens de deelraad duidelijkheid, hetgeen hij van belang acht vanwege het gemeentelijk beleid dat erop is gericht om uitbreiding van bebouwing in het plangebied tegen te gaan. De door de deelraad gehanteerde plansystematiek waarbij aan bestaande bebouwing bouwvlakken zijn toegekend, is volgens de Afdeling niet onredelijk te achten'.*

De conclusie van de Afdeling luidde dat de deelraad gelet op de overwegingen hiervoor, in redelijkheid bouwvlakken in de verbeelding had kunnen opnemen ter plaatse van de bestaande bebouwing. Overigens bevatten de artikelen 5 (lid 5.4.2) en 15 (lid 15.4.1) van de regels wijzigingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden de situering van een bouwvlak voor een bedrijfsgebouw onderscheidenlijk een bouwvlak voor een woning kan worden gewijzigd.

2.5 Legaliseren bestaande stalling in kassen

Geldende regeling (2010):

In het moederplan is de bestaande stalling van auto's, boten en caravans in kassen ('abc-stalling') positief bestemd. Uitbreiding van deze stallingsactiviteiten is niet toegestaan en ook nieuwe stallingsactiviteiten zijn in het moederplan niet toegestaan.

Bedrijven die doen aan abc-stalling krijgen ook geen toestemming voor nieuwe stallen ten behoeve van agrarische activiteiten. Daarvoor zullen ze eerst de voor abc-stalling gereserveerde ruimte moeten aanwenden.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dat aangevochten omdat dit in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel en de mensen die in het verleden tot stalling waren overgegaan (in strijd met het bestemmingsplan) daarvoor worden beloofd.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen:

'In het bestemmingsplan zijn de bestaande stallingsactiviteiten als volgt geregeld. Volgens artikel 3, lid 3.1, van de regels zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden onder andere bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond. Volgens artikel 3, lid 3.1, onder n, van de regels zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden mede bestemd voor de bestaande stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - stalling (sb-st)". Aan deze percelen is in het plan de bestemming 'Agrarisch (A)' toegekend zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling (sb-st)'.

Ten aanzien van het gebruik van kassen voor stalling staat in de toelichting dat uit een in mei 2009 gehouden inventarisatie naar voren is gekomen dat van de 16 hectare kassen in het plangebied ongeveer 5 hectare in gebruik is voor de stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen en dat 11 hectare nog in agrarisch gebruik is. In het verleden is gebleken dat het ongedaan maken van de stallingsactiviteiten erg lastig is, omdat het gebruik in de kassen plaatsvindt en er geen gerichte controles hebben plaatsgevonden waardoor de start van het strijdige gebruik nauwelijks te achterhalen is. Daarom is in overleg met de centrale stad besloten uitsluitend de bestaande stallingsactiviteiten toe te staan. Deze bedrijfsactiviteiten zijn als zodanig in de verbeelding aangeduid. Uitbreiding of nieuwvestiging is niet mogelijk gemaakt. Ook uitbreiding van kassen voor glastuinbouw is niet mogelijk voor bedrijven die een deel van de kassen in gebruik hebben voor stallingsactiviteiten. In dat geval dient, zo staat in de plantoelichting, voor de gewenste uitbreiding van de glastuinbouwactiviteiten eerst de bestaande stallingsruimte te worden aangewend.

In de reactie van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam in het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plan voorgelegd dient te worden aan de Technische Adviescommissie Groen (hierna: TAC), omdat het plangebied deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur. Verder staat daarin dat de in het plan toegestane mogelijkheid om bestaande kassen voor opslag en stalling te gebruiken, in strijd is met de uitgangspunten van de Hoofdgroenstructuur. In het TAC-advies is uiteengezet dat kassen zijn ingepast in de Hoofdgroenstructuur, omdat deze ten tijde van het instellen van de Hoofdgroenstructuur reeds in

het gebied aanwezig waren, maar volgens het Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur is een kas niet inpasbaar binnen het groentype stadsrandpolder. Het TAC-advies beveelt aan om de activiteiten en functies binnen de kassen waar mogelijk een zo groen mogelijk karakter te laten vervullen. Stalling van caravans, auto's en boten is volgens het TAC-advies onwenselijk. Wel wordt in het TAC-advies de waardering uitgesproken over het feit dat de opslag in kassen middels maatbestemmingen tot een aantal percelen is beperkt.

De Afdeling overweegt dat de deelraad er op lange termijn naar streeft om de kassen in het plangebied te slopen, omdat deze niet gewenst zijn in de Hoofdgroenstructuur. Uit de stukken blijkt dat het saneren van het kassengebied thans financieel niet haalbaar is. Ten behoeve van de vaststelling van dit plan is het bestaande gebruik van de kassen geïnventariseerd waaruit naar voren is gekomen dat de kassen in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en voor stallingsactiviteiten. Het kassengebied is in het beleid over de Hoofdgroenstructuur ingedeeld in het groentype stadsrandpolders. Volgens het Aanvullende Toetsingskader Hoofdgroenstructuur staan de landschapsbeleving en het agrarisch gebruik centraal in de stadsrandpolders en is de gewenste beleving gericht op de openheid van het historische landschap. Gelet hierop heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van de kassen voor stallingsactiviteiten niet strookt met het door hem gevoerde beleid. Wat betreft het beroep op het gelijkheidsbeginsel (wel bestaande stalling, maar geen nieuwe), wordt overwogen dat de deelraad voor de bestaande stallingsactiviteiten in de kassen heeft gezocht naar een maatoplossing die ertoe heeft geleid dat dat gebruik als zodanig is bestemd. In het licht van het hiervoor geschetste beleid heeft de deelraad bij de keuze voor het toegestane gebruik van de kassen op een perceel onderscheid kunnen maken tussen bestaande stallingsactiviteiten en nog niet bestaande stallingactiviteiten en aan dit onderscheid doorslaggevende betekenis kunnen toekennen. De Afdeling acht het standpunt van de deelraad dat de situaties waarin ondernemers reeds zijn overgestapt op stallingsactiviteiten niet gelijk kunnen worden gesteld met de situaties waarin ondernemers nog een agrarisch bedrijf uitoefenen niet onredelijk. Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de Afdeling het gelijkheidsbeginsel niet geschonden. Het gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de deelraad gehouden is om nog niet bestaande stallingsactiviteiten in het plan toe te staan'.

2.6 Vergroenen polders door sloopregeling voor kassen

De geldende regeling (2010):

In het moederplan is een sloopregeling voor kassen opgenomen, waarmee is beoogd de polders te vergroenen door kassen te slopen en daarvoor in de plaats minder vierkante meters aan bebouwing en meer groen terug te krijgen. In ruil voor de sloop van kassen kunnen initiatiefnemers onder voorwaarden niet-agrarische bedrijfsgebouwen terugbouwen.

Het beroep daartegen:

In het beroep werd deze regeling aangevochten omdat de sloopregeling niet goed uitvoerbaar zou zijn. De geboden oppervlakte ter realisering van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid – ter compensatie van de sloop van de kassen – zou onvoldoende rendabel zijn en bovendien slecht toegankelijk.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen.

'Volgens artikel 3.5, lid 3.5.1, van de planregels kan het dagelijks bestuur de bestemming "Agrarisch (A)" wijzigen in die zin dat de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding wordt verwijderd en dat daarvoor in de plaats bedrijfsactiviteiten worden toegestaan op gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1", mits de voorwaarden onder lid 3.5.2 daarbij in acht worden genomen.

Volgens lid 3.5.2 van dat artikel is wijziging alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kassen binnen de aanduiding "kas (ks)" moeten in hun geheel worden gesloopt en verwijderd, en;*
- b. na sloop en verwijdering van de kassen mag in ruil voor deze gesloopte vierkante meters kassen, maximaal 15% van deze vierkante meters opnieuw worden gebouwd tot een maximum van 5.400 m² bruto vloeroppervlakte in de vorm van bedrijfsgebouwen, en;*
- c. kassen die binnen de planperiode van dit bestemmingsplan worden gesloopt met inachtneming van deze regels geven recht op de hiervoor genoemde bouwmogelijkheden, ook als er na sloop niet gelijk wordt gebouwd, en;*
- d. de nieuwbouwmogelijkheden kunnen echter alleen worden aangewend als alle kassen zijn gesloopt en verwijderd en ook de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding is verwijderd, en;*
- (...)*
- f. de nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluitend op gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" worden gebouwd, en;*
- (...)*
- j. uitsluitend bedrijven worden toegestaan in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging, en;*
- k. de gronden na sloop van de kassen weer groen worden ingericht, voor zover daarop geen nieuwe bedrijfsgebouwen zijn voorzien;*
- l. op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid.*

Het beleid voor het kassengebied staat in paragraaf 11.3 van de plantoelichting verwoord. Hierin staat dat het bestaande kassengebied volgens het Structuurplan Amsterdam deel uitmaakt van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. In dit Structuurplan is de ambitie opgenomen om voor de Westrand een groengebied van allure te maken volgens het concept 'Groene plantage'. Deze ambitie brengt een agrarische bestemming zonder kassen met zich die bedoeld is voor agrarisch natuurbeheer (stadsrandpolder). Daarnaast vermeldt de plantoelichting dat de kassen in het plangebied al aanwezig waren voordat dit gebied als Hoofdgroenstructuur werd aangewezen en dat de bestaande bebouwing daarom op grond van het beleid wordt geaccepteerd. De op grond van het Structuurplan gewenste bestemming voor agrarisch natuurbeheer is momenteel niet reëel. Om in de toekomst toch op vrijwillige basis een

geleidelijke overgang naar groen mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een sloopregeling opgenomen in ruil voor bouw mogelijkheden dicht aan de weg. Deze regeling is aan strenge voorwaarden verbonden waarbij maximaal 15% van de gesloopte kassen mag worden teruggebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen en deze nieuwe bebouwing vanaf de weg niet verder dan 120 meter de polder mag insteken, zo staat in de plantoelichting.

De deelraad wil met de voornoemde wijzigingsregeling in het plan bewerkstelligen dat het zogenoemde "binnengebied" vrijkomt van bebouwing. Het is de bedoeling van de deelraad dat de kassen in hun geheel worden gesloopt. In ruil daarvoor mag ingevolge de wijzigingsregeling bedrijfsbebouwing worden opgericht. De oppervlakte van de op te richten bedrijfsbebouwing mag ingevolge artikel 3, lid 3.5.2, onder a en b, van de planregels maximaal 15% van de oppervlakte van de (voormalige) kassen bedragen. Zoals hiervoor in 2.18.5. is aangegeven, acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen. Voorts acht de Afdeling gelet op het beleid voor de Hoofdgroenstructuur niet onredelijk dat de terug te bouwen bedrijfsruimte nabij de weg dient te komen en dat hiertoe op de verbeelding bepaalde gebieden zijn aangewezen. Bij het bepalen van de ligging van het wijzigingsgebied is rekening gehouden met een bepaalde afstand tot de weg.

Het in de vorige overweging aangehaalde beleid is gericht op het versterken van de Hoofdgroenstructuur. Gelet op dit beleid acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen'.

2.7 Scheiden Wonen en Bedrijven.

Geldende regeling 2010:

In het vorige bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (1998) waren gemengde bestemmingen toegekend voor Wonen en Bedrijven en voor Wonen en Agrarisch. Daarbinnen konden naar keuze woningen of bedrijfsgebouwen worden opgericht.

In het moederplan zijn de woonfuncties en de bedrijfsfuncties uit milieuhygiënische overwegingen in afzonderlijke bestemmingen ondergebracht. Alleen op die wijze kan immers een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en hebben tegelijkertijd de desbetreffende bedrijven de zekerheid dat zij niet door de aangrenzende woningen in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dit uitgangspunt aangevochten omdat de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan uit 1998 om bedrijfsgebouwen op te richten daardoor worden beperkt.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen.

Bij de ruimtelijke afweging heeft de deelraad van belang geacht dat de dichtheid van woningen en bedrijfsbebouwing op het perceel met de jaren is toegenomen, de meeste woningen geen relatie hebben met de bedrijven en de bedrijvigheid is veranderd van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. De situatie op het perceel waarbij woningen en bedrijfsgebouwen door elkaar staan is onoverzichtelijk en deze situatie rechtvaardigt volgens de deelraad een strakke planologische scheiding tussen woningen en bedrijven. Daarom heeft de deelraad ervoor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen. De Afdeling acht dit niet onredelijk.

De deelraad heeft in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om voor het bestreden plandeel met de bestemming "Wonen (W)" een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat geen concrete plannen bestaan voor de sloop van woningen en het realiseren van bedrijfsbebouwing. De omstandigheid dat het plan een wijzigingsbevoegdheid bevat op grond waarvan bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd na de sloop van kassen leidt, anders dan [appellant sub 1] stelt, niet tot rechtsongelijkheid. Daarbij betreft de Afdeling dat met deze sloopregeling invulling is gegeven aan het beleid ten aanzien van de Hoofdgroenstructuur dat is gericht op het ontwikkelen van groene en recreatieve functies. In dat kader wordt van belang geacht dat de deelraad in het verweerschrift heeft toegelicht dat de situatie op het perceel van [appellant sub 1] niet vergelijkbaar is met die op de percelen waar de sloopregeling van toepassing is, omdat de kassen daar een groot oppervlak beslaan waardoor na sloop daarvan veel grond vrijkomt waarvan slechts 15% voor bedrijfsgebouwen is bedoeld en 85% voor de inrichting van groen.

3 HERZIENINGSGEBIEDEN

Zoals reeds eerder is uiteengezet is het moederplan op 16 februari 2010 door de stadsdeelraad vastgesteld en op 25 april 2012 door de Afdeling op 8 specifieke onderdelen vernietigd (ABRS 201004238/1/R1).

Met inachtneming van deze voorgeschiedenis worden de vernietigde onderdelen van het moederplan gerepareerd op basis van artikel 3.1 Wro.

In dit hoofdstuk zal per vernietigd onderdeel zoveel mogelijk worden aangegeven:

- hoe dat onderdeel in het moederplan was geregeld;
- hoe de Afdeling heeft beslist op het beroep;
- hoe het betreffende onderdeel in deze partiële herziening is geregeld.

Om de leesbaarheid van het plan te vergroten sluit de volgorde van de herzieningsgebieden aan bij de volgorde in de uitspraak van de Afdeling.

3.1 Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure)

Moederplan (2010)

Aan de gronden achter Osdorperweg 487-501 is in het moederplan de bestemming 'Bedrijf' toegekend, waarbinnen de aanduiding 'bebouwingspercentage terrein 19%' is opgenomen.

Volgens artikel 5.2.1, aanhef en onder b, onderdeel 1 van de regels mogen de gronden buiten het bouwvlak ter plaatse van deze aanduiding tot maximaal 19% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ter nadere toelichting van de regeling:

Normaal gesproken kan in het moederplan alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden (bebouwingspercentage 100%). Voor onderhavig perceel (en enkele andere percelen) moest vanwege bestaande bouwrechten, die nog voortvloeien uit het plan uit 1998, een restpercentage buiten de bouwvlakken worden toegekend, te weten 19%.

Afdeling 2012

Bij de koppeling van een bebouwingspercentage aan een bouwperceel kan zich volgens de Afdeling de ongewenste situatie voordoen dat bij meerdere gebruikers van het bouwperceel, één van die gebruikers een onevenredig deel van de bouwmogelijkheden, die ook voor de andere gebruikers zijn bedoeld, kan benutten.

Breure en zijn buurman zijn beiden eigenaar van gronden waarvoor zoals aangegeven nog een resterend bebouwingspercentage geldt buiten de bouwvlakken. Volgens de Afdeling blijft door deze regeling in het moederplan de problematiek van de bebouwingspercentages voor Breure en zijn buurman bestaan.

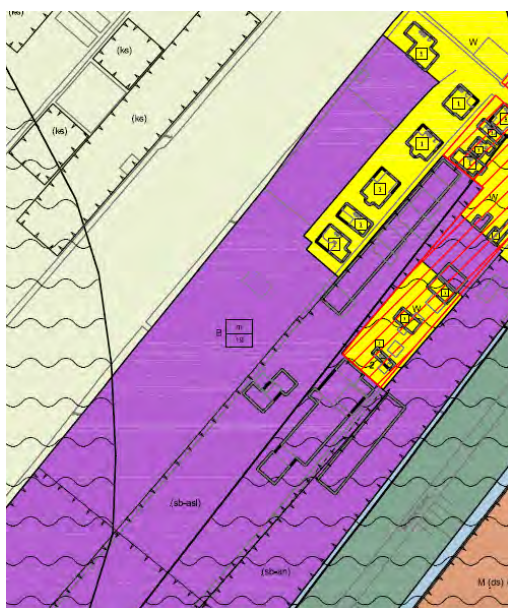
De Afdeling oordeelt derhalve dat het moederplan, voor wat betreft het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de gronden achter de

Osdorperweg 487-491 (met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag'), niet berust op een deugdelijke motivering en gaat over tot vernietiging ervan. Vanwege de onderlinge samenhang met het genoemde plandeel wordt ook het plandeel vernietigd dat ziet op de bestemming 'Bedrijf' voor de gronden achter de Osdorperweg 499-501 (ook hier met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag').

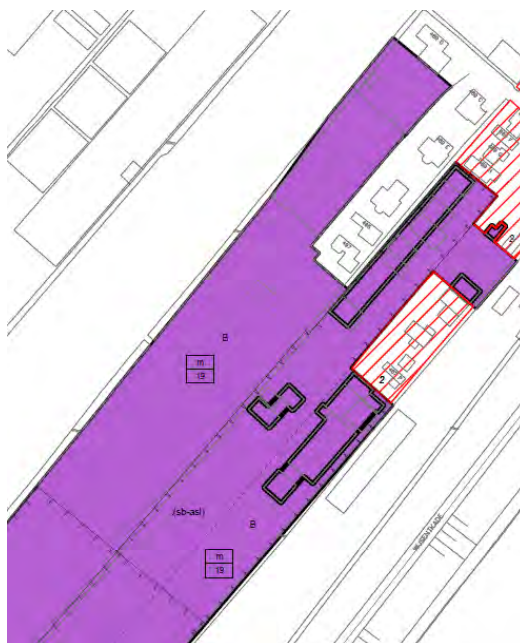
Partiële herziening

In beroep heeft Breure aangegeven dat in het moederplan ten onrechte niet is bepaald dat het bebouwingspercentage van toepassing is per eigenaar of per kadastraal perceel.

In deze partiële herziening wordt het bebouwingspercentage van het terrein daartoe gekoppeld aan het kadastrale perceel van Breure (maximaal 19% voor de gronden achter de Osdorperweg 487-491, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding 'opslag' is toegekend) en aan het kadastrale perceel van zijn buurman (maximaal 19% voor de gronden achter de Osdorperweg 499-501, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding 'opslag' is toegekend). Beide kadastrale percelen beschikken nu dus over een afzonderlijk voor dat kadastrale perceel geldend bebouwingspercentage van 19% buiten de bouwvlakken. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

Overigens is op de verbeelding van onderhavig perceel nog de volgende tekenfout geconstateerd. Het rood gearceerde wijzigingsgebied ('wro-zone wijzigingsgebied 2') is per abuis deels over de bestemming 'Bedrijf' gelegd (zie onderstaande kaartuitsnede van het moederplan), dit terwijl deze regeling alleen geldt binnen de bestemming 'Wonen' ('W'). De bepalingen omtrent deze regeling zijn ook uitsluitend binnen de woonbestemming opgenomen (art. 15.4.2) en niet binnen de bedrijfsbestemming. Binnen het wijzigingsgebied, voor zover gelegen binnen de woonbestemming,

kunnen nog een aantal woningen worden gebouwd. Dit zijn resterende bouwrechten uit het bestemmingsplan uit 1998.

De arcering van het wijzigingsgebied in het moederplan, voor zover gelegen binnen de bedrijfsbestemming, is derhalve een loze regeling. Daarom is de verbeelding op dit punt aangepast en is het wijzigingsgebied van de bedrijfsbestemming gehaald (ter verduidelijking is ook voor het noordelijke gedeelte van 'wro-zone wijzigingsgebied 2' een 2 op de verbeelding gezet). De aanpassing brengt geen wijziging in rechten of plichten met zich mee en betreft zuiver het herstel van een kleine vergissing (tekenfout).



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.2 Ketelhuis en machinekamer Raasdorperweg 42-46 (Geilswijk)

Moederplan (2010)

In het moederplan hebben de gronden met het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 42-46 per abuis de bestemming 'Wonen' gekregen.

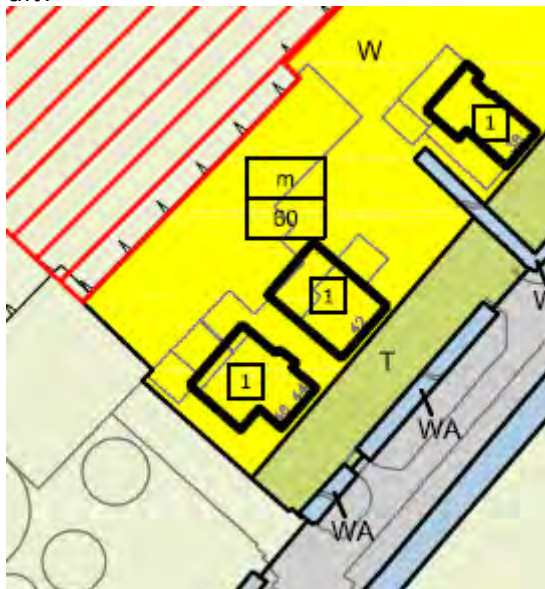
Afdeling 2012

Nu het ketelhuis en de machinekamer ten onrechte in de woonbestemming zijn opgenomen, terwijl het agrarische bedrijfsgebouwen zijn die ook volgens de deelraad in de agrarische bestemming hadden moeten worden opgenomen, is het plan niet vastgesteld zoals de deelraad heeft beoogd. Het moederplan wordt daarom vernietigd voor zover daarbij de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 34-38¹ is vastgesteld. Voor het overige is het beroep ongegrond (met uitzondering van het beroep tegen de omvang van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zoals hierna beschreven onder 3.3).

¹ In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is per abuis verwezen naar de huisnummers 34-38, dat moet 42-46 zijn.

Partiële herziening

In deze partiële herziening zijn het ketelhuis en de machinekamer in de agrarische bestemming opgenomen. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.3 Beschermingszone waterkering langs Ringvaartdijk

Moederplan (2010)

Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Ringvaartdijk. Langs de Ringvaart ligt een secundaire directe waterkering. Deze waterkering ligt in het plangebied. De achterzijde van de percelen Raasdorperweg 80 en Raasdorperweg 72 vallen binnen deze waterkering.

Aan deze percelen is in het moederplan de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De gronden ter plaatse van de Waterkering zijn tevens als 'Waterstaat-Waterkering' bestemd.

Volgens artikel 20.3 van de regels mag op deze gronden alleen met een ontheffing worden gebouwd ten behoeve van de medebestemming 'Agrarisch', mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder daar vooraf over is gehoord.

Afdeling 2012

In beroep hebben Van Geilswijk en Celie aangevoerd dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' ten onrechte aan de percelen Raasdorperweg 72 en 80 is toegekend. De Afdeling wijst dat beroep af (ongegrond) en oordeelt dat artikel 20.3 van de regels niet tot een onevenredige beperking van de bouwregels leidt.

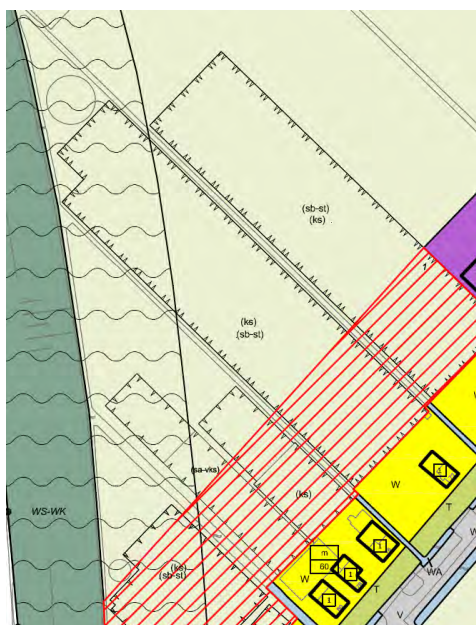
Vervolgens constateert de Afdeling wel dat de omvang van de dubbelbestemming niet goed op de verbeelding is vastgelegd. Tijdens het wettelijk vooroverleg in het kader van het moederplan heeft Waternet voor de waterkering langs de Ringvaartdijk een 'legger' (kaart met zoneringen)

beschikbaar gesteld waarop de locatie en afmetingen van de keurzone precies zijn vastgelegd. Een keurzone is een zone die gehanteerd wordt om de functie van waterkeringen te beschermen. Dit gebeurt onder andere door beperkingen op te leggen aan de bebouwingmogelijkheden binnen die zone. In het onafhankelijk deskundigenadvies van de StAB aan de Afdeling is vermeld dat de keurzone bestaat uit een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Deze kernzone wordt begrensd door de sloot die langs de percelen van Celie en Van Geilswijk loopt, zodat alleen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone op hun percelen liggen. Dit deel van de keurzone is volgens de legger 23 meter breed. De breedte van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is op de verbeelding echter 45 meter. Ter zitting heeft de deelraad verklaard dat abusievelijk een te brede zonering is aangehouden.

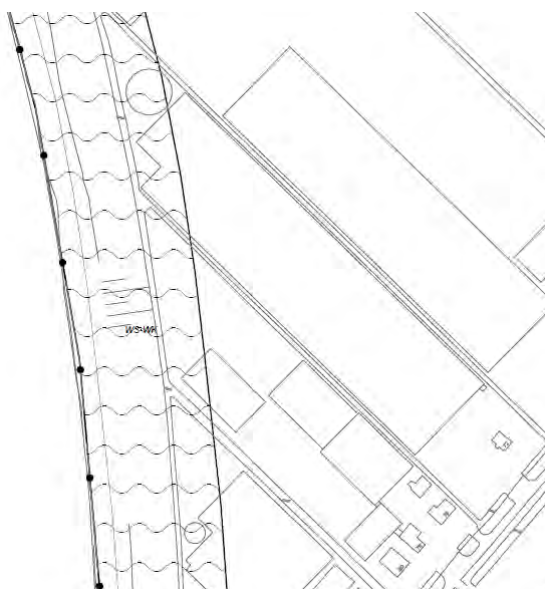
De Afdeling vernietigt derhalve het moederplan voor zover daarbij de plandelen met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn vastgesteld voor de percelen Raasdorperweg 72 en 80. . Vanwege de onderlinge samenhang met genoemd plandelen wordt het moederplan ook vernietigd voor zover het de vaststelling betreft van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' voor de overige gronden langs de Ringvaart die als secundaire directe waterkering zijn aangemerkt.

Partiële herziening

In deze partiële herziening wordt de omissie hersteld. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zal worden toegekend volgens de bij de Ringvaart behorende zonering voor een secundaire directe waterkering, hetgeen resulteert in een breedte van 23 meter. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.4 Drie bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte)

Moederplan (2010)

Het moederplan voorziet in de bestemming "Bedrijf (B)" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transport, aannemer en hovenier (sb-tah)" ter plaatse van het zuidelijk deel van de percelen Osdorperweg 580-596.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1 van de planregels zijn de voor "Bedrijf (B)" aangewezen gronden bestemd voor:

a. een bedrijf in de categorieën A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging;

(...)

alsmede voor:

e. ter plaats van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transport, aannemer en hovenier (sb-tah)", een goederentransportbedrijf, een aannemingsbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m² en een hoveniersbedrijf;

Artikel 25 van de planregels is hier ook van belang en bevat het zogeheten overgangsrecht:

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub a, van de planregels, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub d, van de planregels, is sub a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Afdeling 2012

Rutte Beheer BV en andere (hierna: Rutte) heeft het moederplan op een groot aantal punten aangevochten bij de Afdeling. De Afdeling heeft het merendeel van het beroep van Rutte ongegrond verklaard en het moederplan op nagenoeg alle onderdelen in stand gelaten. Voor deze onderdelen is het moederplan inmiddels onherroepelijk.

De vernietiging van de Afdeling treft enkel het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de 3 aanduidingen voor een bouwvlak op het westelijke deel van het perceel Osdorperweg 580-596, zoals aangegeven op bijgaand kaartje behorende bij de uitspraak van de Afdeling.

Niet in geschil is volgens de Afdeling dat deze bedrijven niet als zodanig zijn bestemd. In een nader stuk is door Rutte aangegeven dat onderhavige bedrijven ten onrechte onder het overgangsrecht zouden zijn gebracht. De deelraad betwist dit. Voor de beantwoording van de vraag of de bedrijvigheid al dan niet onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht van het moederplan, is van belang of dit gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 1998. Partijen zijn verdeeld over de vraag of de bedrijfsactiviteiten onder het plan uit 1998 reeds waren toegestaan. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de bedrijven of mogelijke rechtsvoorgangers in ieder geval al enkele jaren op het perceel zijn gevestigd. Bij de beoordeling of de bestaande vormen van gebruik op grond van het plan uit 1998 waren toegestaan is het tijdstip van belang waarop het gebruik is ontstaan. Indien het thans bestaande gebruik reeds bestond op de peildatum van het gebruiksovergangsrecht zoals neergelegd in het plan uit 1998, dan zou het thans bestaande gebruik – gelet op de formulering van het overgangsrecht uit het plan uit 1998 – tevens komen te vallen onder de beschermende werking van het overgangsrecht uit het moederplan. De Afdeling merkt in dit verband echter op dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand gebruik slechts aanvaardbaar is indien voldoende aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het is de deelraad niet bekend wanneer de bedrijvigheid van de huurders is aangevangen. Verder ligt het niet in de verwachting dat de bedrijvigheid binnen de planperiode zal worden beëindigd. Volgens de deelraad is weinig informatie bekend over de specifieke aard van de bedrijvigheid en heeft Rutte verzuimd om dit nader te omschrijven. De Afdeling overweegt dat bij het opstellen van het moederplan de deelraad zich op de hoogte dient te stellen van het bestaande gebruik en tevens of dit gebruik legaal of illegaal is, zodat een keuze gemaakt kan worden of en zo ja welke regeling in het plan kan worden opgenomen met betrekking tot het bestaande gebruik. Gelet op de zienswijze van Rutte waarin is vermeld dat een aantal units op het perceel is verhuurd aan bedrijven en waarbij een overzicht van de huurders is gevoegd, had het volgens de Afdeling op de weg van de deelraad gelegen om Rutte in de gelegenheid te stellen de benodigde informatie over de bedrijvigheid aan te leveren. Dit is niet in voldoende mate gebeurd. Gelet hierop heeft de Afdeling het reeds in voorgaande omschreven plandeel vernietigd.

Partiële herziening

Aangezien de Afdeling het aangeduide gedeelte van de verbeelding heeft vernietigd, dient dit gedeelte van de verbeelding in ieder geval te worden hersteld.



Kaartuitsnede: Herzieningsgebied 4, PH Osdorperweg e.o.

Vervolgens kunnen de regels en Staat van bedrijfsactiviteiten die bij dit gedeelte van de verbeelding horen hier worden besproken.

Voor deze herziening is in eerste instantie alleen de vraag relevant of de bestaande bedrijven passen binnen de beoogde regeling van het moederplan, te weten bedrijven in categorie A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging' (hierna: bedrijvenlijst), en met een ontheffing ook daarmee vergelijkbare bedrijven. De bedrijvenlijst is als bijlage bij de planregels gevoegd.

Alleen als het oordeel luidt dat de bestaande bedrijven niet passen in de beoogde regeling, komt de vraag aan de orde of wellicht aanspraak kan worden gemaakt op het overgangsrecht.

Passende bedrijfsactiviteiten?

Hierna zal daarom de vraag worden beantwoord of de genoemde bedrijfsactiviteiten passen in de beoogde regeling. Daarvoor is een korte toelichting op de bedrijvenlijst noodzakelijk:

De gehanteerde bedrijvenlijst is namelijk gebaseerd op de bedrijvenlijst zoals die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd en die speciaal voor gemengde plangebieden zoals de Osdorperweg is opgesteld. Voor deze lijst zijn de SBI-codes (standaard bedrijfsindeling) van het Centraal Bureau van de Statistiek gevolgd.

Om de bedrijvenlijst leesbaar en werkbaar te houden zijn de bedrijfstypen geclusterd in hoofdgroepen. De subgroepen zijn alleen vermeld als ze wat betreft richtafstanden en milieu-aspecten onderscheidend zijn ten opzichte van de andere subgroepen in de hoofdgroep.

Dat betekent dat als de hoofdgroep toelaatbaar is, ook de verschillende subgroepen daaronder toelaatbaar zijn. Zo is de hoofdgroep 56.2 Kantines en catering in de uitgesplitste SBI-codering van het CBS, weer onderverdeeld in Eventcatering en Kantines en contractcatering (56.21). Beiden zijn toelaatbaar, maar alleen de hoofdgroep wordt genoemd.

Ter verduidelijking alsmede gelet op de voorgeschiedenis van betreffende locatie aan de Osdorperweg 580-596, is ervoor gekozen om de relevante subgroepen wel expliciet in de bedrijvenlijst op te nemen, dat wil zeggen alleen die subgroepen die betrekking hebben op de in de uitspraak van de Afdeling genoemde bedrijven. Voor toekomstige c.q. nieuwe bedrijven wordt gewoon vastgehouden aan het uitgangspunt van bedrijfsclustering in hoofdgroepen, waarbij ook voor toekomstige bedrijven geldt dat als ze onder de hoofdgroep vallen, ze automatisch toelaatbaar zijn.

Voor alle verhuurde bedrijfsunits in de loodsen die door de vernietiging werden geraakt, is hierna bekeken in hoeverre de bedrijfsactiviteiten binnen de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan passen. De volgende bedrijven hebben een unit gehuurd in één van deze loodsen:

- Melisa BV.
- Olbe producties.
- Gebr. Salentijn BV.
- Coffeeschop Baba.
- Esprit Scholengemeenschap.
- Stadsdeel Nieuw-West.
- KLM.
- Real Tropical Food.

De opslag van goederen:

Voor het gebruik ten behoeve van opslag geldt het volgende. In de bij het moederplan opgenomen bedrijvenlijst is voor opslag geen passende hoofdgroep opgenomen.

Maar in de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is wel een subgroep voor 'opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) opgenomen:

63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	- containers	5.1
6311.1	52241	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.3
6311.1	52241	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.1	52241	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
6311.1	52241	- olie, LPG, e.d.	5.3
6311.1	52241	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	- containers	4.2
6311.2	52242	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.1
6311.2	52242	- olie, LPG, e.d.	5.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1

6323	5223	Luchthavens	6
6323	5223	Helikopterlandplaatsen	5.1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditie, cargadoors (kantoren)	1

Figuur: fragment SBI2008 van Richtafstandenlijst VNG

In de richtafstandenlijst van de VNG is de subgroep 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' als categorie 2 aangemerkt. Volgens de VNG-brochure is de lijst voor gebieden met functiemenging gebaseerd op deze richtafstandenlijst.

Anders dan in de richtafstandenlijst worden voor gemengde gebieden 3 categorieën gebruikt:

Categorie A voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woning en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Categorie B voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C voor activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, is 'Opslaggebouwen' voor een gemengd gebied als de Osdorperweg in deze herziening als categorie B-activiteit aangemerkt.

De bedrijfsactiviteiten die in hoofdzaak uit de opslag van goederen bestaan, kunnen onder deze categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' worden ondergebracht en worden aangemerkt als milieucategorie B. Deze bedrijfsactiviteiten zijn derhalve rechtstreeks toelaatbaar. Voor deze herziening zal de bedrijvenlijst worden uitgebreid met de subgroep 'Opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) in categorie B:

52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52.1	Opslag	
52.109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	B
52.2	Dienstverlening voor vervoer	
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
791	Reisorganisaties	A
5229	Expeditie, cargadoors (kantoren)	A

De volgende bedrijven gebruiken hun unit in hoofdzaak voor de opslag van goederen:

- Olbe producties.
- Coffeeschop Baba.
- Esprit Scholengemeenschap.

- Stadsdeel Nieuw-West.
- KLM.
- Real Tropical Food.

Hierna is voor elk van deze bedrijven een korte motivering opgenomen.

Olbe Producties:

Algemeen

Olbe producties B.V.	
Datum vestiging	1 september 2009
Nummer loods	Osdorperweg 588B
Aard/soort/type bedrijf	Productiebedrijf theater en evenementen
Omschrijving activiteiten	Opslag van decormateriaal en een enkele keer per jaar in gebruik als repeteerruimte
Omvang bedrijf	240m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Olbe Producties houdt zich bezig met het produceren van theater en evenementen. Het bedrijf heeft in de loods Osdorperweg 588B een unit van 240 m² in gebruik voor de opslag van decormateriaal. Daarnaast wordt de ruimte enkele keren per jaar gebruikt als repetitieruimte. Het gebruik bestaat in hoofdzaak uit de opslag van decorstukken die voor eigen theaterproducties worden gebruikt.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag en het incidentele gebruik voor repetities, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Olbe Producties rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B:

Coffeeshop Baba:

Algemeen

Coffeshop Baba	
Datum vestiging	1 juni 2004
Nummer loods	Osdorperweg 580G
Aard/soort/type bedrijf	Stalling en opslag
Omschrijving activiteiten	Stalling autobus en opslag materialen
Omvang bedrijf	180 m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Coffeshop Baba heeft een unit van 180 m² in de loods Osdorperweg 580G in gebruik voor de stalling van de bedrijfsbus en opslag van winkelmaterialen. Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Coffeshop Baba rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Esprit Scholengemeenschap:

Algemeen

Esprit Scholengroep	
Datum vestiging	1 mei 2003
Nummer loods	Osdorperweg 588C
Aard/soort/type bedrijf	Scholengroep bestaande uit 11 scholen
Omschrijving activiteiten	Opslag materialen
Omvang bedrijf	240m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De Esprit Scholengemeenschap heeft in de loods Osdorperweg 588C een unit in gebruik van 240 m² voor de opslag van schoolmaterialen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Esprit Scholengemeenschap rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) in categorie B.

Stadsdeel Nieuw-West (voorheen Slotervaart):

Algemeen

Stadsdeel Nieuw-West	
Datum vestiging	15 juni 2009 / 1 oktober 2004 (Stadsdeel Slotervaart)
Nummer loods	Osdorperweg 580H
Aard/soort/type bedrijf	Overheidsinstantie
Omschrijving activiteiten	Stalling 2 stadsbussen, die op verschillende locaties functioneren als ontmoetingsplek voor jongeren
Omvang bedrijf	180m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Stadsdeel Nieuw-West heeft in de loods Osdorperweg 580H een unit van 180 m² in gebruik voor de stalling van 2 stadsbussen, die op verschillende locaties in het stadsdeel functioneren als jongerenontmoetingsplaatsen. Het gebruik bestaat in hoofdzaak uit de stalling van 2 stadsbussen die dagelijks worden ingezet. In de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is wel een subgroep voor 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)' (SBI-code 2008 5221) opgenomen:

63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	- containers	5.1
6311.1	52241	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.3
6311.1	52241	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.1	52241	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
6311.1	52241	- olie, LPG, e.d.	5.3
6311.1	52241	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	- containers	4.2
6311.2	52242	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.1
6311.2	52242	- olie, LPG, e.d.	5.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323	5223	Helikopterlandplaatsen	5.1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1

Figuur: fragment SBI2008 van Richtafstandenlijst VNG

Gelet op de zeer beperkte omvang van de stalling 180 m² en 2 jongeren ontmoetingsbussen, is het gebruik desondanks onder de activiteit 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' gebracht en niet onder de activiteit 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)'.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Stadsdeel Nieuw-West rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

KLM:

Algemeen

KLM	
Datum vestiging	1 januari 2011 / 1 maart 2001
Nummer loods	Osdorperweg 580K
Aard/soort/type bedrijf	Luchtvaartmaatschappij
Omschrijving activiteiten	Opslag reserve-onderdelen
Omvang bedrijf	432 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens incidentele transportbewegingen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De KLM huurt in loods 580K een bedrijfsunit van 432 m² voor de opslag van reserve onderdelen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van KLM rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Real Tropical Foods:

Algemeen

Real Tropical Food	
Datum vestiging	1 januari 2011
Nummer loods	Osdorperweg 580J
Aard/soort/type bedrijf	Pakken en sorteren e.d. in loon
Omschrijving activiteiten	Opslag
Omvang bedrijf	180 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per week/maand
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Real Tropical Foods heeft in de loods Osdorperweg 580J een bedrijfsunit van 180 m² in gebruik voor de opslag van (tropische voedsel)producten. Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Real Tropical Foodrechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Overige bedrijfsactiviteiten:

De volgende bedrijven gebruiken hun units daarnaast nog voor andere bedrijfsactiviteiten dan opslag:

- Melisa BV.
- Gebr. Salentijn BV.

Hierna is voor elk van deze bedrijven een korte motivering opgenomen.

Melisa BV:

Algemeen

Melisa BV	
Datum vestiging	1 november 2009
Nummer loods	Osdorperweg 594 en 596
Aard/soort/type bedrijf	Reconditionering van kleding
Omschrijving activiteiten	Uitpakken, uithangen/persen en inpakken kleding
Omvang bedrijf	350 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per week
SBI code oud	9301.1
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen
SBI code nieuw	96011
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	C (niet toegestaan) Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Het bedrijf Melisa BV houdt zich bezig met het reconditioneren van kleding. De kleding wordt uitgehangen, geperst en ingepakt. De kleding wordt niet gewassen.

In de bedrijvenlijst is een hoofdcategorie 'Overige dienstverlening' opgenomen, met de SBI-code 96. Daaronder zijn de volgende subgroepen opgenomen:

96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	Wasverzendinrichtingen	B
96013	Wasserettes, wassalons	A
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9603	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Figuur: Fragment Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging

Het uithangen, persen en inpakken van kleding, zonder deze te wassen, valt onder de subgroep wasverzendinrichting met SBI-code 96013. Melisa BV kan derhalve worden aangemerkt als een categorie B-bedrijf binnen de bedrijvenlijst en is volgens de regels van het moederplan dus rechtstreeks toelaatbaar (zie artikel 5.1, onder a).

Voor deze herziening kan derhalve worden volstaan met het herstellen van de verbeelding. De bedrijvenlijst behoeft geen aanpassing.

Gebr. Salentijn BV:

Algemeen

Gebr. Salentijn B.V.	
Datum vestiging	1 januari 2010
Nummer loods	Osdorperweg 590B
Aard/soort/type bedrijf	Aannemer wegenbouw
Omschrijving activiteiten	Opslag materialen en kleine werkplaats
Omvang bedrijf	240 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per dag.
SBI code oud	6024
Milieucategorie oude bestemmingsplan	3 (72.3) niet toegestaan. Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	4941
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	C (niet toegestaan) Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De gebroeders Salentijn hebben een aannemersbedrijf/wegenbouw. In de loods Osdorperweg 590 B hebben zij een unit van 240 m² die ze gebruiken voor de opslag van materialen en als werkplaats.
In de bedrijvenlijst is daarvoor een passende subgroep opgenomen.

41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1

Een kleine aannemerij is daarin als milieucategorie B aangemerkt en derhalve rechtstreeks toelaatbaar. De regels en bedrijvenlijst behoeven daarvoor geen reparatie. Er kan voor dit gedeelte worden volstaan met reparatie van de verbeelding.

3.5 Tuin bij Osdorperweg 945 (van Klooster-Timmer)

Moederplan (2010)

Op de verbeelding is aan de gronden ten noordoosten van de woning aan de Osdorperweg 945 de bestemming 'Tuin (T)' toegekend. Volgens artikel 12.1 van de regels zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, oeververbindingen en ontsluitingen.

Afdeling 2012

Volgens de Afdeling blijkt uit de stukken dat het dagelijks bestuur van het voormalige stadsdeel Osdorp (thans stadsdeel Nieuw-West) bij besluit van 14 april 1992 aan de echtgenoot van appellante, een persoonsgebonden garagevergunning heeft verleend op basis van de destijds geldende Garageverordening. In deze vergunning staat dat deze tevens geldt voor "het in de voortuin van het perceel tentoonstellen van tien occasions".

De Afdeling overweegt dat niet in geschil is dat het gebruik van de desbetreffende tuinstrook ten behoeve van de verkoop van occasions is ontstaan vóór het van kracht worden van het vorige bestemmingsplan uit 1998. Gelet op de ruime omschrijving van het overgangsrecht in het vorige plan valt het tentoonstellen van 10 occasions in de tuin volgens de Afdeling ook onder het overgangsrecht van het moederplan.

Door voor bestaand gebruik dat in het vorige plan uit 1998 reeds onder het overgangsrecht viel thans geen regeling in het moederplan op te nemen, heeft de deelraad gehandeld in strijd met de rechtszekerheid. Indien immers - zoals in de deze situatie - niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, had in het moederplan een regeling ten behoeve van het langdurig bestaand gebruik moeten worden opgenomen, bijvoorbeeld door een persoonsgebonden overgangsrecht of een uitsterfregeling voor dat afwijkende gebruik op te nemen. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het afwijkende gebruik, in overeenstemming met het karakter van overgangsrecht, eindig is.

De Afdeling heeft het beroep in zoverre gegrond verklaard en heeft de tuinbestemming ter plaatse van de occasions c.q het voorerf vernietigd

Partiële herziening

In deze partiële herziening is aan de gronden ten noordoosten van de woning Osdorperweg 945 met de bestemming 'Tuin (T)', conform de uitspraak van de Afdeling, een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tentoonstelling occasions' toegekend ('(sb-toc)'). In de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van die aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is, op grond waarvan het bestaande gebruik in de vorm van de tentoonstelling van maximaal 10 occasions (auto's) uitsluitend door mevrouw E.M. Klooster-Timmer en de heer H.G.A. van Klooster mag worden voortgezet. Deze overgangsregeling is persoonsgebonden en derhalve niet overdraagbaar aan een rechtsopvolger.

Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Kaartuitsnede: Herzieningsgebied 5, PH Osdorperweg e.o.

In de regels is daartoe artikel 25.4 toegevoegd:

25.4 Persoonsgebonden overgangsrecht:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tentoonstelling occasions' mag het bestaande strijdige gebruik in de vorm van de tentoonstelling van maximaal 10 auto-occasions in de tuin, worden voortgezet door de volgende personen: mevrouw E.M. van Klooster-Timmer en de heer PM van Klooster-Timmer.
- b. De gebruiksrechten onder a zijn persoonsgebonden en derhalve niet in rechte overdraagbaar aan een rechtsopvolger.
- c. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- d. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar

wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.6 Twee bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R (Meekel)

Moederplan (2010)

Op de verbeelding van het moederplan heeft een tweetal bijgebouwen bij de woning Osdorperweg 465R de bestemming 'Wonen' gekregen.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat in deze bijgebouwen een timmerbedrijf is gevestigd en dat daarom een bedrijfsbestemming nodig is. De Afdeling acht het beroep op dit punt gegrond en vernietigt het moederplan op dit onderdeel.

Tegen deze uitspraak heeft appellant verzet aangetekend. Het verzet is op dit moment in behandeling bij de Afdeling. Indien de uitkomst van deze procedure aanleiding geeft om de partiële herziening op dit onderdeel aan te passen, dan zal dit in het vervolg van de procedure worden opgepakt. Het uitgangspunt van deze partiële herziening is immers te herstellen met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.

Partiële herziening

In deze partiële herziening hebben de gebouwen bij de woning Osdorperweg 465R, conform de uitspraak van de Afdeling een bedrijfsbestemming gekregen. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.7 Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling)

Moederplan (2010)

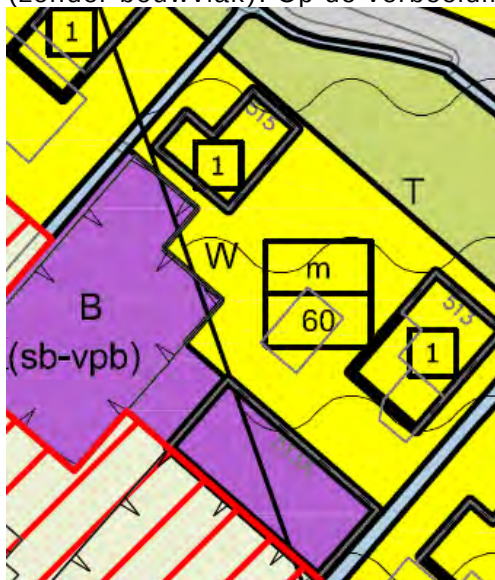
In het moederplan hebben de gronden tussen de woning Osdorperweg 515 en de achtergelegen bedrijfsloods de bestemming 'Bedrijf (B)' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-verpakkingsbedrijf (sb-vpb)'.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat in de Nota van Zienswijzen aan appellant is toegezegd dat de gronden tussen de woning en de bedrijfsloods op zijn verzoek een woonbestemming krijgen. Nu dat niet is gebeurd wordt het moederplan op dit ondedeel vernietigd.

Partiële herziening

In deze partiële herziening hebben de gronden tussen de woning Osdorperweg 515 en de achtergelegen bedrijfsloods, conform het verzoek van appellant en de uitspraak van de Afdeling de bestemming 'Wonen' gekregen (zonder bouwvlak). Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.8 Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol)

Moederplan (2010)

In het moederplan hebben de gronden ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A de bestemming 'Agrarisch (A)' gekregen, en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)'.

Volgens artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de regels, zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden onder meer bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond.

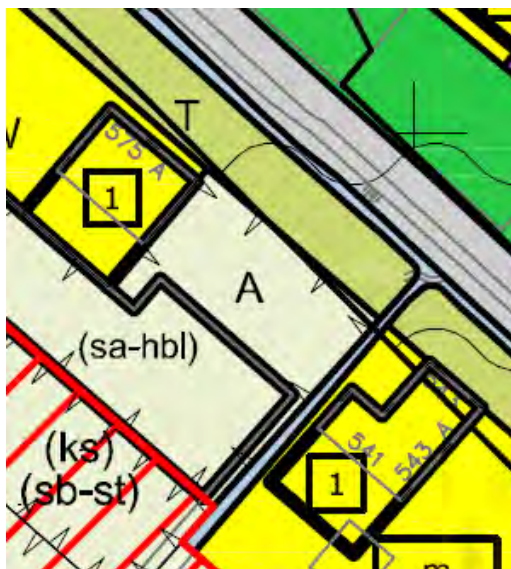
Volgens artikel 3, lid 3.1, onder k, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)' mede bestemd voor een hoveniersbedrijf en een bloemenhandel.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat deze gronden ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A in gebruik zijn als siertuin en dat dit niet past binnen de agrarische bestemming met de aanduiding voor een hoveniersbedrijf en een bloemenhandel. De Afdeling vernietigt dan ook het moederplan op dit onderdeel.

Partiële herziening

In deze partiële herziening is, conform de uitspraak van de Afdeling aan de siertuin ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A de bestemming 'Wonen' toegekend. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

4 JURIDISCHE ASPECTEN

Met de onderhavige 'Partiële herziening Osdorperweg e.o.' is uitsluitend de aanpassing en reparatie beoogd van een deel van de verbeelding en regels van het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010.

Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven is de plangrens van de gedeeltelijke herziening gelijk aan de plangrens van het moederplan. Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen, PRBP2008).

Verbeelding

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de locaties die binnen het moederplan worden herzien, zijn uitsluitend de gewijzigde locaties op de verbeelding weergegeven. In de legenda van de verbeelding wordt aangegeven waar deze locaties in het plangebied zijn gesitueerd. Op deze wijze wordt voldaan aan de digitale verplichting conform de RO Standaarden 2008.

Voor de delen van het moederplan die niet op de verbeelding van deze partiële herziening staan, blijft de verbeelding ongewijzigd van kracht.

Regels

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling zijn een aantal wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de wijzigingen in de onderhavige partiële herziening zijn de regels uit het moederplan integraal overgenomen, waarbij de aanpassingen 'geel' gemarkeerd zijn.

Met andere woorden, de in het 'geel' gemarkeerde regels betreffen feitelijk de onderhavige herziening, de overige regels blijven ongewijzigd van kracht.

Geel gemarkeerd zijn de begrippen plan en bestemmingsplan, met de naam van deze partiële herziening.

In artikel 25.4 is een nieuwe overgangsbepaling toegevoegd met daarin het persoonsgebonden overgangsrecht voor de heer en mevrouw Timmer in die zin dat zijn maximaal 10 auto-occasions kunnen stallen in hun voortuin (ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tentoonstelling occasions'.

Aangezien onderhavige herziening plaatsvindt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft het plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen en de aspecten flora en fauna, archeologie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer.

De motivering van deze aspecten is reeds in het moederplan opgenomen en kunnen hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel de “gaten” te repareren die in het moederplan zijn ontstaan door de uitspraak van de Afdeling De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen

In dit plan zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de economische haalbaarheid moet worden aangetoond. Eventuele ontwikkelingen, c.q. nieuwbouwplannen vinden plaats op particulier initiatief, waaruit in beginsel geen kosten voor de gemeente voortvloeien. Eventuele ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde ontheffingsaanvragen kunnen via de leges worden verhaald. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Planschadeovereenkomst

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Gelet op het strikt consoliderende karakter van deze herziening (uitsluitend bestaande bebouwing en bestaand gebruik) is planschade zeer onwaarschijnlijk.

Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan in de zin van de Wro voor het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Osdorperweg e.o.' niet nodig.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

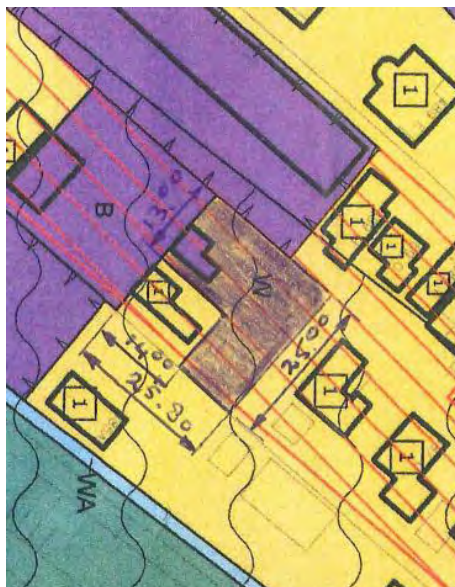
6.1 Vooroverleg

In zijn uitspraak draagt de Afdeling de deelraad op om voor de vernietigde planonderdelen een nieuw besluit te nemen binnen een termijn van 34 weken, met inachtneming van de uitspraak en op de wettelijk voorgeschreven wijze. Conform deze verplichting is het bestemmingsplan eerst in ontwerp ter visie gelegd. Tijdens de periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De beantwoording is opgenomen in onderstaande paragraaf (6.2).

Alvorens het plan echter in ontwerp ter visie te leggen is het eerst in concept aan alle 8 betrokkenen voorgelegd, met het verzoek om een reactie. In onderstaande zijn de reacties weergegeven en is voor de volledigheid ook de beantwoording opgenomen: Hierbij dient te worden opgemerkt dat het ambtelijk vooroverleg betreft en derhalve geen inspraak conform de Inspraakverordening.

1. Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure).

De heer Breure verzoekt om een nieuwe aanpassing van de verbeelding gelijktijdig met de voorgestelde aanpassing. Het verzoek betreft een deel van het terrein achter Osdorperweg 487. Gewenst is de bestemming Wonen & Bedrijven voor dit gedeelte zoals dat ook in het vorige bestemmingsplan was geregeld.



Antwoord: Aan het nieuwe verzoek kan niet worden tegemoet gekomen. Deze herziening betreft alleen de onderdelen van het bestemmingsplan die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd. Het gedeelte achter Osdorperweg 487 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak, ondanks het verzoek om een dubbelbestemming Wonen&Bedrijven, in stand gelaten, en is daarmee onherroepelijk. Gelet

op de gewenste scheiding van wonen en bedrijvigheid is een gemengde bestemming hier niet wenselijk.

2. Ketelhuis en machinekamer bij Raasdorperweg 42-46 (Geilswijk).

De advocaat van de heer Van Geilswijk heeft aangegeven dat zijn cliënt bezwaren heeft tegen het wijzigen van de bestemming 'Wonen' voor het ketelhuis en de machinekamer achter Raasdorperweg 42-46 omdat deze niet meer als zodanig in gebruik zijn en niet meer dienend zijn aan de direct achtergelegen tuinbouwkassen. Verzocht wordt om de woonbestemming te handhaven en niet te wijzigen in een agrarische bestemming.

Antwoord: Aan dit verzoek kan niet worden tegemoet gekomen omdat het niet valt te rijmen met hetgeen door appellanten is betoogd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daar is precies het tegenovergestelde gevraagd. Het ketelhuis en de machinekamer zijn agrarisch en daarom is een agrarische bestemming verzocht. De Afdeling heeft dat verzoek gehonoreerd en de woonbestemming voor het ketelhuis en de machinekamer vernietigd.

In deze partiële herziening wordt enkel uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

3. Beschermingszone waterkering langs Ringvaartdijk (Van Geilswijk en Celie).

Geen reactie ontvangen.

4. 3 aangeduide bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte).

De vertegenwoordiger van Rutte B.V. heeft aangegeven te kunnen instemmen met het voorstel. Voorts wordt verzocht om de aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten te koppelen aan het moederplan.

Antwoord: Aan dat verzoek is reeds tegemoet gekomen. De aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten vervangt de geldende Staat van bedrijfsactiviteiten bij het moederplan.

5. Tuin bij Osdorperweg 945 (Klooster-Timmer).

Geen reactie ontvangen.

6. 2 bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R / bebouwde oppervlakte perceel 456 e.v. (Meekel).

De heer Meekel heeft bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gevraagd om herziening van de uitspraak van 25 april 2012 inzake het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010. De heer Meekel stelt in zijn verzoek dat de Afdeling in zijn uitspraak is uitgegaan van een onjuiste oppervlakte van de totale aanwezige bebouwing op zijn perceel. Daarnaast zou in de uitspraak een bijgebouw foutief zijn gesitueerd dan wel over het hoofd zijn gezien.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het verzoek van de heer Meekel afgehandeld bij uitspraak van 2 november 2012. Het feit dat de heer Meekel presenteerde was ook voor de uitspraak van 25 april 2012 bekend en kan niet opnieuw met een verzoek om herziening ter discussie worden gesteld. Een herziening dient er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak

niet toe om een geschil waarin is beslist, naar aanleiding van de uitspraak opnieuw aan de rechter voor te leggen.

Antwoord: Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 2 november 2012 op het herzieningsverzoek zal het verzoek van de heer Meekel niet opnieuw in behandeling worden genomen. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel onherroepelijk. Overigens is in nader overleg met de heer Meekel gebleken dat de kwestie inzake de bijgebouwen berustte op een misverstand en dat de bijgebouwen toch correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

7. Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling).

Op 5 november 2012 is namens de heer Schelling een reactie ingediend. Daarin wordt gesteld dat de bestaande bebouwing onjuist is ingetekend en dat daaraan ten onrechte geen bouwvlak is toegekend.

Antwoord:

Wat betreft het verzoek tot toekenning van een bouwvlak ter plaatse van de schuur:

Het door appellant genoemde 'gangetje' op de verbeelding, tussen de schuur en de woning, is feitelijk weliswaar bebouwd met een schuur maar deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van de aangrenzende woning c.q. de hoofdbebouwing. Binnen de plansystematiek van de woonbestemming wordt alleen aan de hoofdbebouwing een bouwvlak toegekend waarmee ook het aantal toegestane woningen wordt vastgelegd. Voor bijgebouwen c.q. gronden buiten het bouwvlak, zoals in dit geval, geldt een afzonderlijke bouwregeling in de voorschriften van het bestemmingsplan. Van het toekennen van een bouwvlak ter plaatse van de schuur kan dan ook geen sprake zijn.

Wat betreft het foutief intekenen:

Appellant geeft zelf aan dat de aan de woning grenzende bebouwing een schuur betreft, waardoor inderdaad van een 'gangetje' tussen woning en schuur geen sprake kan zijn. Van foutief intekenen op de verbeelding is echter geen sprake omdat bebouwing daarop niet wordt ingetekend (dit geldt strikt genomen ook ter plaatse van het bouwvlak van de woning omdat een bouwvlak immers slechts bebouwingsmogelijkheden weergeeft, hetgeen zowel feitelijk als juridisch iets anders is dan het intekenen van bebouwing). De dunne belijning van de schuur c.q. 'het gangetje' tussen schuur en woning waar appellant op doelt maakt geen onderdeel uit van de plankaart. De dunne belijning is slechts de weergave van de door de gemeente gebruikte ondergrond en dient binnen het bestemmingsplan slechts het gebruiksgemak (d.w.z. ter oriëntatie op het perceel). Dit is tijdens de vorige planprocedure uit 2009/2010 uitvoerig toelicht, ook tijdens de beroepsprocedure. Op **www.ruimtelijkeplannen.nl** is een functie aanwezig waarmee de ondergrond kan worden uitgeschakeld zodat alleen de eigenlijke plankaart/verbeelding overblijft. Deze bestaat uit een geel bestemmingsvlak voor Wonen met daarin een bouwvlak voor de woning.

De dunne lijnen van de ondergrond, of deze nu kloppen of niet, kunnen dus genegeerd worden. Sowieso kan het stadsdeel daaraan niks wijzigen omdat deze ondergrond niet in het kader van bestemmingsplanprocedures worden vastgelegd.

8. Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol).
Geen reactie ontvangen.

De reacties op het voorgelegde concept vormden geen aanleiding tot aanpassing.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Osdorperweg e.o. heeft van 22 november 2012 t/m 2 januari 2013 ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hierna zijn die zienswijzen samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1: Breure en P.A.J. Breure en J.C. Breure

Volgens appellanten was onderdeel van de bezwaarprocedure bij de Raad van State dat aan een deel van het terrein achter Osdorperweg 487 de bestemming Wonen was toegekend terwijl in het vorige bestemmingsplan de gemengde bestemming Wonen&Bedrijven was toegestaan. Appellanten wensen ook voor dit gedeelte dat de bestemming Wonen&Bedrijven herleeft en verzoeken de plankaart hierop aan te passen.

De thans op de verbeelding aangegeven bestemming Wonen komt niet overeen met de langdurig bestaande feitelijke situatie.

Antwoord:

Zoals appellanten zelf aangeven hebben zij dit punt al bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de orde gesteld. De Afdeling heeft daarop ook beslist en de bestemming Wonen voor onderhavig perceel in stand gelaten. Voor dit gedeelte is het plan onherroepelijk. Daartegen is geen zienswijze meer mogelijk en staat ook geen beroep meer open.

In deze partiële herziening zijn alleen die gedeelten van het bestemmingsplan hersteld, die door de gedeeltelijke vernietiging van de Afdeling bestuursrechtspraak zijn geraakt. Het door appellanten aangehaalde deel van het perceel hoort daar niet bij.

De gewenste omzetting van de bestemming wordt dan ook niet meegenomen. Het betreft hier een woonbestemming. Zoals in paragraaf 2.7 van de toelichting is aangegeven is de scheiding van wonen en bedrijvigheid één van de uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan. De zienswijze van appellanten geeft geen redenen om daarvan af te wijken.

Zienswijze 2: Fibbe advocaten namens J.M. van Geilswijk

De advocaat van de heer Van Geilswijk geeft aan dat de heer Van Geilswijk op de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak vanwege nervositeit niet de juiste antwoorden heeft gegeven op de vragen van de staatsraad. Appellant kan zich niet voorstellen dat hij ter zitting heeft geopteerd voor een agrarische bedrijfsbestemming daar dit de slechtste optie zou zijn.

De feitelijke situatie is thans ook niet meer in overeenstemming met de gekozen bestemming. Appellant acht het wenselijk dat de bestemming overeenkomt met het gebruik althans daarmee niet in strijd is.

Appellant verzoekt om één en ander opnieuw te bezien conform de op 31 oktober 2012 verzonden reactie.

Antwoord:

Aan het verzoek kan niet worden tegemoet gekomen.

Appellant heeft ter zitting aangegeven dat het ketelhuis en de machinekamer nodig zijn om de kwekerij te exploiteren. Het zijn bedrijfsgebouwen die deel uitmaken van het agrarische bedrijf. Om die reden hebben ze nu ook, conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, een agrarische bedrijfsbestemming gekregen in plaats van een woonbestemming.

In de redenen die appellant aanvoert wordt geen aanleiding gezien daar van af te wijken.

Zienswijze 3: Flynth adviseurs & accountants namens W. Schelling

De juridisch adviseur beklaagt zich erover dat de correspondentie over deze partiële herziening niet rechtstreeks naar de juridisch adviseur is gegaan.

Appellant heeft geen reactie gehad op zijn e-mail van 5 november 2012 en heeft ondanks het verzoek om een afspraak op het perceel aan de Osdorperweg niemand van de gemeente ter plaatse mogen begroeten.

Appellant meent dat de bestaande bebouwing in het bouwvlak moet worden opgenomen en niet juist is ingetekend. Op de verbeelding is als het ware een 'gangetje' te zien tussen de woning en de schuur (die o.a. in gebruik is als wasruimte), terwijl de feitelijke situatie zodanig is dat de schuur aan de woning gesitueerd is. Graag ziet appellant dit dus ook zo ingetekend met bijbehorend bouwvlak. Kortom, het bouwvlak dient volgens appellant de bestaande bebouwing te omvatten en behelst dus de gehele ruimte tussen woning en bedrijfspand.

Antwoord:

De heer W. Schelling heeft zich inderdaad in beroep laten vertegenwoordigen door Flynth adviseurs&accountants. Per abuis is gedurende het vooroverleg alleen de heer Schelling om een reactie gevraagd. Deze correspondentie heeft Flynth Adviseurs en accountants bereikt gelet op de ingediende reactie van 5 november 2012 die eveneens per abuis over het hoofd is gezien maar waarvoor tevens geldt dat deze buiten de termijn is ingediend. Gelet echter op de gang van zaken is toch besloten om bij e-mail van 2 januari jl. de reactie alsnog te beantwoorden. De zienswijze van 28 december 2012 is verder in goede orde ontvangen.

Aan deze zienswijze kan niet tegemoet worden gekomen omdat deze buiten het bestek van de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak valt en daarmee ook buiten het bestek van onderhavige herziening.

Los daarvan klopt de zienswijze niet.

Wat betreft het verzoek tot toekenning van een bouwvlak ter plaatse van de schuur:

Het door appellant genoemde 'gangetje' op de verbeelding, tussen de schuur en de woning, is feitelijk weliswaar bebouwd met een schuur maar deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van de aangrenzende woning c.q. de hoofdbebouwing. Binnen de plansystematiek van de woonbestemming wordt alleen aan de hoofdbebouwing een bouwvlak toegekend waarmee ook het aantal toegestane woningen wordt vastgelegd. Voor bijgebouwen c.q. gronden buiten het bouwvlak, zoals in dit geval, geldt een afzonderlijke bouwregeling in de voorschriften van het bestemmingsplan. Van het toekennen van een bouwvlak ter plaatse van de schuur kan dan ook geen sprake zijn.

Wat betreft het foutief intekenen:

Appellant geeft zelf aan dat de aan de woning grenzende bebouwing een

schuur betreft, waardoor inderdaad van een 'gangetje' tussen woning en schuur geen sprake kan zijn. Van foutief intekenen op de verbeelding is echter geen sprake omdat bebouwing daarop niet wordt ingetekend (dit geldt strikt genomen ook ter plaatse van het bouwvlak van de woning omdat een bouwvlak immers slechts bebouwingsmogelijkheden weergeeft, hetgeen zowel feitelijk als juridisch iets anders is dan het intekenen van bebouwing). De dunne belijning van de schuur c.q. 'het gangetje' tussen schuur en woning waar appellant op doelt maakt geen onderdeel uit van de plankaart. De dunne belijning is slechts de weergave van de door de gemeente gebruikte ondergrond en dient binnen het bestemmingsplan slechts het gebruiksgemak (d.w.z. ter oriëntatie op het perceel). Dit is tijdens de vorige planprocedure uit 2009/2010 uitvoerig toegelicht, ook tijdens de beroepsprocedure. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een functie aanwezig waarmee de ondergrond kan worden uitgeschakeld zodat alleen de eigenlijke plankaart/verbeelding overblijft. Deze bestaat uit een geel bestemmingsvlak voor Wonen met daarin een bouwvlak voor de woning. De dunne lijnen van de ondergrond, of deze nu kloppen of niet, kunnen dus genegeerd worden. Sowieso kan het stadsdeel daaraan niks wijzigen omdat deze ondergrond niet in het kader van bestemmingsplanprocedures worden vastgelegd.