



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van Beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Ravel

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 13-7-2016, NR. 200/828
DE RAADSGRIFFIER,



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van Beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Ravel

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	20 mei 2016
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit 22 juni 2016

Algemeen

Met ingang van 4 februari 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ravel, met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal in deze Nota van Beantwoording worden ingegaan. De zienswijze zal daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven. De zienswijze is volledigheidshalve integraal opgenomen in de bijlagen.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Er is één zienswijze ontvangen van Kroonenberg Groep B.V. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 16 maart 2016. De zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht, en is derhalve ontvankelijk.

Belanghebbendheid:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze

1. Winkelontwikkeling bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen', ter plaatse van de studentenhuisvesting Ravel Residence is – conform het vigerend bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Ravel' – maximaal 1.000 m² detailhandel toegestaan. In de reeds opgeleverde Ravel Residence is echter geen detailhandel gerealiseerd en daarom is volgens adressant geen noodzaak om in het bestemmingsplan Zuidas-Ravel detailhandel ter plaatse nog steeds te blijven toestaan. Gelet hierop verzoekt adressant om detailhandel in de bestemming 'Wonen' te schrappen.

Beantwoording:

Adressant merkt terecht op dat in de studentenhuisvesting Ravel Residence op dit moment geen detailhandel aanwezig is. Dit betekent echter niet dat hier in de toekomst geen winkel zou kunnen komen. Een kleinschalige winkelveorziening (gericht op het gebruik door studenten) wordt nog steeds als mogelijk en passend gezien. Er doen zich geen omstandigheden voor, zoals wijziging van het beleid, die nu aanleiding geven voor het wegbestemmen van detailhandel. Bovendien kunnen de rechten die in het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Ravel' aan de eigenaar van Ravel Residence zijn toegekend, niet zonder meer beperkt worden.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de studentenhuisvesting tijdelijk, tot 1 april 2027 is toegestaan. Te zijner tijd wordt het bestemmingsplan Zuidas-Ravel herzien. Conform de uitgangspunten van het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel zullen de regels van bestemming 'Gemengd – uit te werken 2' dan ook op deze gronden gelden. In de eindsituatie (gereed rond 2030 – 2035) zal conform het Herzien Uitvoeringsbesluit maximaal 1.500 m² aan detailhandel in Ravel zijn toegestaan.

2. Winkelontwikkeling in de uit te werken bestemmingen

Adressant vindt het toestaan van 1.500 m² bvo detailhandel in de uit te werken bestemmingen bezwaarlijk om de volgende redenen.

In het bestemmingsplan ontbreken uitwerkingsregels ten aanzien van detailhandel. Hiermee wordt ook één grote winkelvestiging van 1.500 m², bv. een supermarkt toegestaan. De beoogde spreiding van voorzieningen in de plinten langs de stadstraten Beethovenstraat en doorgetrokken Gustav Mahlerlaan, zoals genoemd in de toelichting, wordt niet geborgd in de regels. In samenhang met de aangrenzende bestemming 'Wonen' is zelfs een concentratie van 2.500 m² detailhandelveorzieningen mogelijk.

In dit verband verwijst adressant ook aan de investeringen t.b.v. het winkelcentrum Gelderlandplein waar adressant eigenaar van is. Dat winkelcentrum heeft volgens adressant een bijzondere positie als 'erkend winkelgebied'.

Plangebied Ravel behoort uitdrukkelijk niet tot één van de aangewezen winkelgebieden. Het toestaan van een forse detailhandelontwikkeling past niet in het detailhandelbeleid van de gemeente. Beleidshoofddijn is immers dat winkels moeten zijn geclusterd in winkelgebieden en dat winkelinitiatieven bij voorkeur worden gefaciliteerd in of aansluiten op de bestaande winkelgebieden. Daarvan is geen sprake in "Zuidas-Ravel".

Adressant vindt het onbegrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan ook detailhandel in dagelijkse artikelen toestaat. De gemeente heeft zich immers eerder verzet tegen een herontwikkelingsplan van adressant voor het winkelcentrum Rooswijk.

Volgens adressant bestaat geen behoefte aan nieuwe detailhandel. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro omdat de 'actuele regionale behoefte' niet is onderbouwd.

Adressant constateert dat er kennelijk van is afgezien de toegelaten detailhandelontwikkeling van maximaal 2.500 m² ter advisering voor te leggen aan de Commissie Winkelplanning.

Adressant verzoekt om iedere vorm van detailhandel in het plangebied te verbieden, dan wel de volgende beperkingen toe te voegen in het bestemmingsplan:

- per detailhandelvestiging zonder uitzondering een bruto vloeroppervlakte is toegestaan van maximaal 100 m²;
- detailhandel uitsluitend langs de stadstraten (Beethovenstraat en de doorgetrokken Mahlerlaan) is toegestaan en niet bijvoorbeeld langs de De Boelelaan;
- detailhandel in de vorm van een supermarkt expliciet is verboden.

Beantwoording:

Alvorens in te gaan op de bezwaren en het verzoek van adressant, wordt hierbij eerst een nadere toelichting gegeven op de ontwikkeling van het grootstedelijk projectgebied Zuidas in het algemeen en het project Ravel in het bijzonder. Hierbij wordt ook de rol van voorzieningen, waaronder detailhandel belicht.

Conform de Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) ontwikkelt Zuidas zich verder niet alleen als het zakencentrum van heel Nederland, maar er zal ook op grote schaal gewoond worden en komen er voorzieningen als winkels, kinderopvang, (internationale) scholen, horeca en culturele voorzieningen. De ontwikkeling van Zuidas is ook in de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) erkend waarin Zuidas wordt gekwalificeerd als een 'gebiedsontwikkeling van nationaal belang'.

De plannen voor Zuidas voorzien in circa 7.000 woningen, waarvan circa 1.500 in deelgebied Ravel. De vraag naar woningen in de stad is zeer specifiek. Mensen komen naar Amsterdam omdat de stad voorziet in een stedelijke woonvraag. De directe nabijheid van voldoende (buurt)voorzieningen zoals cafés, restaurants, winkels, sport- en zorgvoorzieningen is een doorslaggevend onderdeel van een succesvolle stedelijke woonomgeving. Dergelijke stedelijke woonomgeving is schaars in ons land. En het is juist deze vraag waarin Amsterdam, en specifiek Zuidas, kan voorzien.

Kortom de beoogde voorzieningen, waaronder detailhandel dragen bij aan Zuidas als 'internationale (economische) toplocatie' en als 'metropolitaans kerngebied'. Deze geven het wonen in Zuidas het gewenste hoogstedelijke karakter. Er is aldus – anders dan adressant stelt – duidelijk behoefte aan en noodzaak om voorzieningen, waaronder ook maximaal 1.500 m² bvo detailhandel in Ravel toe te staan. Gelet hierop behoudt de gemeente – anders dan adressant verzoekt – het beoogde detailhandelprogramma. Met betrekking tot de beperkingen waar adressant om vraagt (maximale vestigingsgrootte en situering) wordt het volgende opgemerkt.

Conform het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel wordt in het plangebied Ravel uitgegaan van passende buurtvoorzieningen. Voor een levendige invulling van de plinten en de straten zetten we in op kleine winkelunits. Anders dan adressant stelt bevat het bestemmingsplan wel degelijk uitwerkingsregels op grond waarvan in de nog op te stellen uitwerkingsplannen nadere beperkingen kunnen worden aangebracht om hiervoor genoemde uitgangspunten te realiseren. Op grond van het bepaalde in artikel 12, lid 12.2, onder 12.2.2, onder e en onder j, kunnen nadere regels gesteld worden ten aanzien van de vestigingsgrootte en de

situering. Naar aanleiding van de zienswijze van adressant vindt de gemeente het echter wenselijk om de beoogde ontwikkeling nader te expliciteren en hiermee nadere invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen zoals beschreven in het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel en de toelichting van onderliggend bestemmingsplan. In artikel 12, lid 12.2, onder 12.2.2, onder e wordt toegevoegd dat in de uitwerkingsplannen een maximum vestigingsgrootte van 200 m² bvo voor detailhandel in acht moet worden genomen. De reden hiervan is om de kleinschaligheid van de beoogde buurtwinkels te borgen. Om voor de toekomst nog enige flexibiliteit te bieden in het winkelaanbod wordt in ontwikkelveld 1 één vestiging van maximaal 250 m² en in ontwikkelveld 2 één vestiging van maximaal 500 m² bvo toegestaan. De beperkingen worden overigens conform verzoek adressant alleen ten aanzien van detailhandel bij voorbaat gesteld aangezien de overige voorzieningen zodanig divers zijn dat een vestigingsgrootte op voorhand niet valt te bepalen. Hierbij merkt de gemeente voorts op dat door de adressant voorgestelde maximale vestigingsgrootte van 100 m² in Ravel niet reëel wordt geacht. De gekozen oppervlakte van 200 m² bvo sluit meer aan bij de gemiddelde winkelgrootte in Amsterdam. Hiermee kan een grotere diversiteit in winkels ontstaan, zowel qua vestigingsgrootte als in aanbod van producten. Verder biedt deze grootte ook meer ruimte voor vernieuwende winkelconcepten.

Ten aanzien van de situering van voorzieningen (waaronder detailhandel) kunnen ook beperkingen worden gesteld in de uitwerkingsplannen op grond van artikel 12, lid 12.2, onder 12.2.2, onder j. In de toelichting is reeds aangegeven dat voorzieningen bij voorkeur in de stadstraten worden gesitueerd. Hiernaast wil de gemeente echter de flexibiliteit behouden om ook “aan de binnenkant” van veld 2 (bestemd als Gemengd – uit te werken 2) voorzieningen toe te staan. In het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel is reeds genoemd dat in het midden veld 2 een buurtpark/-pleintje wordt gerealiseerd dat als centrale (ontmoetings)plek voor de bewoners kan fungeren. Het is ook wenselijk om kleinschalige voorzieningen, waaronder detailhandel aan dit pleintje te realiseren.

Tot slot verzoekt adressant om het expliciet uitsluiten van een supermarkt in Ravel. In het eindbeeld van Ravel (met 200.000 m² bvo programma binnen de termijn van dit bestemmingsplan en 250.000 m² bvo in de eindsituatie) zullen circa 1.500 woningen gerealiseerd worden. Bij dit aantal woningen kan er ook

behoefte ontstaan aan een (kleinschalige) buurtsupermarkt. Gezien de toegevoegde beperking ten aanzien van vestigingsgrootte (zie hierboven) kan hier geen grote supermarkt gerealiseerd worden maar slechts een kleine winkel gericht op de eigen buurt. De verwijzing van adressant in dit verband naar het winkelcentrum Rooswijck is niet relevant. Rooswijck ligt in een bestaande woonwijk en daar was al een supermarkt aanwezig om in de behoefte van die woonwijk te voorzien. In Ravel wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld dat een eigen nieuwe behoefte zal genereren.

Met betrekking tot de overige bezwaren van adressant wordt het volgende opgemerkt.

Het toevoegen van detailhandel past – anders dan adressant stelt – in het detailhandelbeleid van de gemeente. Het beleid biedt immers ook ruimte voor andere detailhandel initiatieven dan uitsluitend in bestaande winkelgebieden of aansluitend daarop. Het beleid erkent dat in de loop der tijd ontwikkelingen zich kunnen voordoen die een verandering in het winkelgebied structuur teweeg brengen. In Ravel (en in heel Zuidas) wordt een stuk nieuwe stad gemaakt, die eigen behoefte aan voorzieningen heeft. Het door adressant genoemde uitgangspunt is in deze situatie ook niet één-op-één vertaalbaar.

Voor zover adressant stelt dat de 'actuele regionale behoefte' aan detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet is onderbouwd, wordt het volgende opgemerkt.

Detailhandel ter plaatse van de bestemming 'Wonen' (max. 1.000 m²) is reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Ravel' toegestaan. Daarom is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro.

Het toestaan van maximaal 1.500 m² bvo detailhandel ter plaatse van de 'uit te werken bestemmingen' is – zoals hierboven aangegeven – ondersteunend aan het totaal programma van ca. 200.000 m² in het plangebied Ravel. In de context van het totaal programma van het bestemmingsplan en de bredere Zuidas-ontwikkeling is zodanig kleinschalig en ondergeschikt dat hier evenmin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het (woon)programma van Ravel (en Zuidas) genereert een eigen, lokale behoefte aan verzorgende

(buurt)voorzieningen. Deze voorzieningen zijn daarom niet inwisselbaar met voorzieningen elders in Amsterdam of in de regio.

Anders dan appellant stelt is advisering van de Commissie Winkelplanning in dit geval niet verplicht, aangezien het bestemmingsplan maximaal 1.500 m² bvo aan nieuwe ontwikkeling toestaat. Het programma van 1.000 m² bvo bij Ravel Residence is overgenomen uit een onherroepelijk bestemmingsplan. Advisering is in dit geval niet nodig gezien het bestemmingsplan Ravel niet meer dan 1.500 m² bvo aan nieuwe detailhandelontwikkeling toestaat.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat vanwege de gefaseerde ontwikkeling van Ravel zoals beschreven in het HUB het niet aannemelijk is dat het volledige winkelprogramma in de ontwikkelvelden (uit te werken bestemmingen) zal zijn ingevuld voordat de studentenhuisvesting "Ravel Residence" zal zijn verwijderd (in 2027).

Tot slot wil de gemeente benadrukken dat zij het belang van het winkelcentrum Groot Gelderlandplein erkent. Ook in de Visie Zuidas wordt het uitgebreid aanbod aldaar benoemd als belangrijk voor de bewoners van het zuidelijk deel van Zuidas. De gemeente zet in op het realiseren van een prettige en logische langzaam verkeerroute tussen Zuidas en het Gelderlandplein. Hiermee wordt Gelderlandplein beter ontsloten voor bewoners en gebruikers van Zuidas.

3. Oppervlaktes

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen' aan vestigingsgrootte van onder meer detailhandel, uitgedrukt in een "maximum vloeroppervlak", zonder dat het begrip vloeroppervlak is bepaald. In andere regels wordt het begrip bruto vloeroppervlak gebruikt. Adressant verzoekt om alle beperkingen uit te drukken in bruto vloeroppervlakte om misverstanden te voorkomen.

Beantwoording

De in de bestemming 'Wonen' bedoelde vloeroppervlaktes betreffen de bruto vloeroppervlakte. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is één-op-één overgenomen uit het bestemmingsplan Studentenhuisvesting Ravel. Uit de

toelichting van dat bestemmingsplan (alsmede de privaatrechtelijke contracten) kan opgemaakt worden dat het om bruto vloeroppervlaktes gaat.

Conform verzoek van adressant worden de betreffende regels van het bestemmingsplan aangepast om hierover voldoende duidelijkheid te scheppen.

4. Parkeren

Adressant acht de parkeernorm voor onder meer detailhandel van maximaal 1 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlakte te laag. Voor het winkelcentrum Gelderlandplein waar adressant eigenaar van is, wordt immers door de gemeente uitgegaan van een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte. Het hanteren van een te lage parkeernorm leidt er toe dat er parkeeroverlast in Buitenveldert zou kunnen ontstaan.

Beantwoording

De norm van 1 parkeerplaats per 100 m2 bvo is ontleend aan de Nota Parkeernormen in de Zuidas (2001) en wordt breed toegepast in Zuidas. Het detailhandel-programma van het plangebied Ravel is, zoals hierboven reeds is toegelicht, niet vergelijkbaar met het Gelderlandlandplein. Het "Gelderlandplein" is een "traditioneel" winkelcentrum. Veel klanten bezoeken dat winkelcentrum met de auto om daar groot boodschappen te doen. Ravel wordt een gemengd woongebied met kleinschalige buurtwinkels ('even een pakje melk of brood om de hoek halen'). Bezoekers van deze winkels zijn waarschijnlijk bewoners en gebruikers in Ravel en in de directe omgeving. Deze klanten van de winkels zullen voornamelijk te voet of op de fiets hun boodschappen doen.

Gelet hierop is de gemeente van mening dat deze parkeernorm voor detailhandel passend is en dat het niet aannemelijk is dat parkeeroverlast in de omgeving zal ontstaan.

Conclusie

De zienswijze van Kroonenberg Groep B.V. is gegrond. Overeenkomstig hetgeen hierboven onder 2 en 3 is vermeld, wordt het bestemmingsplan aangepast.

AANGETEKEND EN PER FAX: 020 - 552 2402

Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a/ Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ 16 MAART 2016

Ontvangen

Datum	15 maart 2016
Onze referentie	D243
Uw referentie	BZ.0.16.0050.001
Afzender	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
E-mail	a.kamphuis@aim-advocaten.nl
Telefoon	020-5206589 / 06-43579809
Betreft	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ravel

Geachte raad,

Namens cliënte, Kroonenberg Groep B.V. (**Kroonenberg**), dien ik hierbij haar zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Zuidas-Ravel" zoals dat thans tot en met 16 maart 2016 ter inzage ligt.

KROONENBERG IS BELANGHEBBENDE

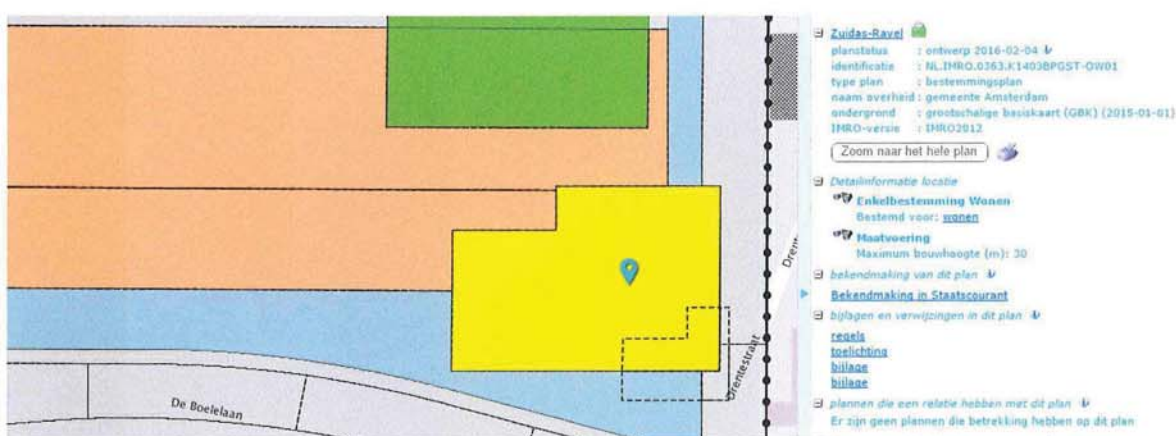
Kroonenberg is eigenaar van het winkelcentrum Gelderlandplein bestaande uit winkels, horeca en dienstverlening. Kroonenberg is bovendien eigenaar van de op het Gelderlandplein aanwezige kantoorruimte, het hotel met ca. 150 kamers en de 109 woningen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ligt slechts op ongeveer 330 meter van het Gelderlandplein. Vanuit de door Kroonenberg verhuurde woningen in Résidence l'Étoile (op de hoek A.J. Ernststraat / Van Leijenberghlaan) is er bovendien zicht op het plangebied. Reeds hierom is Kroonenberg belanghebbende bij het voorgenomen bestemmingsplan.

BEZWAREN TEGEN DE TOEGELATEN WINKELONTWIKKELING

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van het deelgebied Ravel op de Zuidas. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in enkele uitgewerkte bestemmingen, waaronder de bestemming "Wonen" op de hoek De Boelelaan / Drentestraat. Verder voorziet het ontwerpplan in twee uit te werken bestemmingen ("Gemengd-uit te werken 1" en "Gemengd-uit te werken 2"). Kroonenberg vraagt in deze zienswijze met name uw aandacht voor de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte winkelontwikkeling.

Winkelontwikkeling bestemming "Wonen"

Binnen de bestemming "Wonen" (op afbeelding 1 hieronder in geel weergegeven) staat het ontwerpbestemmingsplan bij recht maximaal 1.000 m² detailhandel toe.¹ Daarbij geldt de beperking dat per vestiging een maximum vloeroppervlak is toegestaan van 250 m², met één vestiging van 500 m².² Deze planregeling is gelijk aan het vigerende bestemmingsplan "Studentenhuisvesting Ravel" voor deze locatie.³ Op basis van dit vigerende bestemmingsplan is ter plaatse de 'Student Experience' gerealiseerd (zie www.studentexperience.nl). In de 'Student Experience' is geen detailhandel aanwezig. Reeds gelet hierop is er naar de overtuiging van Kroonenberg geen enkele noodzaak voor een planregel die detailhandel ter plaatse niettemin toestaat. Kroonenberg verzoekt dan ook al hierom deze mogelijkheid te schrappen in het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Deel verbeelding met in geel de bestemming "Wonen".

Winkelontwikkeling uit te werken bestemmingen

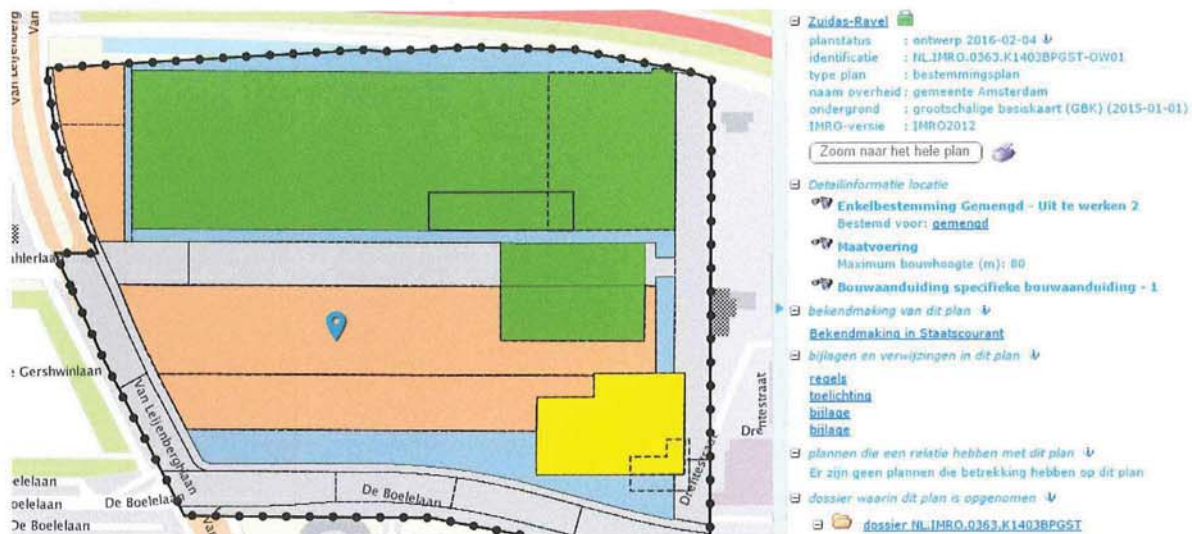
Binnen de twee uit te werken bestemmingen maakt het ontwerpbestemmingsplan in totaal 1.500 m² detailhandel mogelijk via een uitwerkingsplicht.⁴ De ligging van de twee uit te werken bestemmingen blijkt uit afbeelding 2 hieronder.

¹ Art. 8.4, aanhef en onder e van de planregels.

² Art. 8.4, aanhef en onder f van de planregels.

³ Vgl. art. 5.4, onder e en onder f van de planregels bij het bestemmingsplan "Studentenhuisvesting Ravel".

⁴ Art. 11.1, aanhef en onder f; art. 12.1, aanhef en onder f en art. 15, onder g van de planregels



Afbeelding 2. Verbeelding met in roze de twee uit te werken bestemmingen.

In het ontwerpplan ontbreekt elke uitwerkingsregel ten aanzien van detailhandel. Dat betekent dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ook de realisatie toestaat van één winkelvestiging van 1.500 m², bijvoorbeeld in de vorm van een supermarkt.⁵ Kroonenberg heeft hier bezwaar tegen.

Bezwaren tegen toegelaten detailhandelontwikkeling in ontwerpbestemmingsplan

In totaal staat het ontwerpbestemmingsplan maar liefst 2.500 m² detailhandel in het plangebied van "Zuidas-Ravel" toe. De planregels staan er niet aan in de weg dat deze detailhandel wordt geconcentreerd binnen het bestemmingsvlak "Wonen" (1.000 m²) en het direct hieraan grenzende bestemmingsvlak "Gemengd-Uit te werken 2" (1.500 m²). Aldus maakt het ontwerpplan een nieuwe winkelconcentratie mogelijk waaraan geen enkele behoefte bestaat.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt er weliswaar vanuit gegaan dat de in het ontwerpbestemmingsplan toegelaten detailhandel slechts één van de te realiseren voorzieningen betreft en dat deze voorzieningen verspreid worden gesitueerd in de plinten langs de stadsstraten Beethovenstraat en de doorgetrokken Mahlerlaan.⁶ In de planregels is dit echter op geen enkele manier verzekerd. Een concentratie van de toegelaten detailhandel tot het maximum van 2.500 m² zoals hierboven beschreven, is op basis van de voorgestelde planregels zonder meer mogelijk.

Volgens Kroonenberg is deze toegelaten detailhandel ongewenst. Kroonenberg heeft een forse inspanning gemaakt – met bijbehorende omvangrijke investering – om het winkelcentrum Gelderlandplein tot hoogwaardig centrum van de wijk Buitenveldert te maken. Deze bijzondere positie van het winkelcentrum Gelderlandplein is ook erkend in het Amsterdamse detailhandelsbeleid "Amsterdam winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden". Hierin is het winkelcentrum Gelderlandplein immers als enige winkelgebied ten zuiden van de ringweg A10

⁵ Een supermarkt is onder categorie 1 opgenomen op de Staat van Inrichtingen bij de planregels.

⁶ Zie paragraaf 4.1 van de plantoelichting.

aangemerkt als één van de winkelgebieden die tezamen – op de schaal van de stad – het gevarieerde winkelmilieu vormen. Het is bovendien één van de drie erkende winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen ten zuiden van deze ringweg. Behalve het winkelcentrum Gelderlandplein gaat het daarbij om Rooswijck en de Kastelenstraat.

Het plangebied van “Zuidas-Ravel” behoort uitdrukkelijk niet tot één van de aangewezen winkelgebieden. Het toestaan van een forse detailhandelontwikkeling zoals het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, past niet in het eigen detailhandelbeleid. Beleidshoofddlijn is immers dat winkels moeten zijn geclusterd in winkelgebieden en dat winkelinitiatieven bij voorkeur worden gefaciliteerd in of aansluiten op de bestaande winkelgebieden.⁷ Daarvan is geen sprake bij de nieuwe winkelontwikkeling in “Zuidas-Ravel”.

Het verbaast Kroonenberg te meer dat het ontwerpbestemmingsplan in het plangebied van “Zuidas-Ravel” ook detailhandel in *dagelijkse artikelen* toestaat. De gemeente heeft zich eerder verzet tegen een herontwikkelingsplan van Kroonenberg voor het noordelijk deel van het winkelcentrum Rooswijck omdat mede in een supermarkt was voorzien. Dat terwijl Rooswijck expliciet is aangewezen voor aanbod in dagelijkse artikelen. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is niet als zodanig aangewezen. Hier dan wel detailhandel in dagelijkse artikelen toestaan terwijl dit voor Rooswijck werd verboden, is voor Kroonenberg niet te volgen.

De in het ontwerpbestemmingsplan toegelaten detailhandelontwikkeling is voorts ongewenst omdat hieraan geen behoefte bestaat. In dit kader wijst Kroonenberg erop dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro is nagelaten de ‘actuele regionale behoefte’ aan deze toegelaten ontwikkeling te onderbouwen. Kroonenberg constateert voorts dat er kennelijk van is afgezien de toegelaten detailhandelontwikkeling van maximaal 2.500 m² ter advisering voor te leggen aan de Commissie Winkelpanning, zoals het eigen beleid voorschrijft bij winkelinitiatieven met een omvang van meer dan 1.500 m².

Verzoek aan uw gemeenteraad

Kroonenberg verzoekt uw raad primair om bij vaststelling van het bestemmingsplan “Zuidas-Ravel” iedere vorm van detailhandel in het plangebied te verbieden. Indien uw gemeenteraad niettemin enige vorm van detailhandel mogelijk wil maken, verzoekt Kroonenberg subsidiair om in elk geval:

- De detailhandelfunctie te schrappen binnen de bestemming “Wonen”, die ter plaatse van dit bestemmingsvlak al een ontwikkeling zonder detailhandel is gerealiseerd;
- Voor de detailhandelfunctie in de uit te werken bestemmingen beperkingen op te nemen in de vorm van uitwerkingsregels die erop neerkomen dat:
 - per detailhandelvestiging zonder uitzondering een brutovloeroppervlakte is toegestaan van maximaal 100 m²;
 - detailhandel uitsluitend langs de stadstraten (Beethovenstraat en de doorgetrokken Mahlerlaan) is toegestaan en niet bijvoorbeeld langs De Boelelaan;
 - detailhandel in de vorm van een supermarkt expliciet is verboden.

⁷ Zie pagina 11 van de beleidsnotitie “Amsterdam winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden”.

OVERIGE OPMERKINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPPLAN

Het valt Kroonenberg op dat in het ontwerpbestemmingsplan de beperkingen aan vestigingsgrootte van onder meer detailhandel, maar ook van andere functies zoals dienstverlening en horeca, is uitgedrukt in een "maximum vloeroppervlak". Zie hiervoor bijvoorbeeld de beperkingen in artikel 8.4, aanhef en onder e. Uit de planregels wordt niet direct duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Het begrip "vloeroppervlak" is in de planregels niet gedefinieerd en hiervoor is ook geen meetvoorschrift opgenomen. Elders in de planregels (bijvoorbeeld in artikel 15) worden de maxima uitdrukt in "brutovloeroppervlakte". Voor de wijze van meten van de brutovloeroppervlakte is wel een voorschrift opgenomen.⁸

Verzoek aan uw gemeenteraad: Kroonenberg verzoekt uw raad om alle beperkingen aan vloeroppervlak uit te drukken in brutovloeroppervlakte, zodat bij de uitvoering van dit bestemmingsplan hierover geen misverstand kan gaan ontstaan.

Kroonenberg valt voorts op dat voor de uit te werken bestemmingen een parkeernorm voor onder meer detailhandel is opgenomen van slechts 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte.⁹ Deze norm verbaast Kroonenberg en acht zij (veel) te laag. Voor haar eigen winkelcentrum Gelderlandplein wordt immers door de gemeente uitgegaan van een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte. Het hanteren van een te lage parkeernorm voor het plangebied "Zuidas-Ravel" leidt er toe dat er niet voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zelf worden gerealiseerd, waardoor bezoekers van de functies in dit gebied elders in Buitenveldert zullen parkeren. Kroonenberg acht dit niet wenselijk.

Verzoek aan uw gemeenteraad: Kroonenberg verzoekt uw raad dan ook voor detailhandel (als deze functie überhaupt nog zou worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan) en vergelijkbare functies aan te sluiten bij de parkeernormen voor het Gelderlandplein.

CONCLUSIE

Namens Kroonenberg verzoek ik uw gemeenteraad vriendelijk de inhoud van deze zienswijze bij de besluitvorming over het (ontwerp)bestemmingsplan "Zuidas-Ravel" te betrekken en dit bestemmingsplan vast te stellen in overeenstemming met de hierboven geformuleerde verzoeken.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

⁸ Art. 2.3 van de planregels.

⁹ Art. 11.2.2, onder i en art. 12.2.2, onder h van de planregels.