

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid, 1e Herziening



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Bedrijventerrein Karperweg-Zuid, 1e herziening

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1701BPSTD-VG01

Datum print 19 Juni 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	8
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	9
2.2	Doel	9
2.3	Geldend planologisch kader	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
Hoofdstuk 4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Artikelsgewijze toelichting	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 november 2015 is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is sinds 7 september 2016 onherroepelijk.

Kort nadien is geconstateerd dat de planregels een omissie bevatten. Deze zou tot gevolg kunnen hebben, dat een planologisch ongewenste situatie ontstaat met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden voor drie percelen in het plangebied. Het betreft de percelen Karperstraat 8-10 (Borago Properties), Karperweg 19-25 (Ambulance Amsterdam) en Karperweg 37-41 (J. Kisch en Zonen).



Afbeelding 1. Ligging percelen

In de regels van dat bestemmingsplan is in de bestemming Gemengd opgenomen, dat voor bedrijven, kantoren, detailhandel, consumentverzorgende en maatschappelijke dienstverlening een maximum vestigingsgrootte van 300 m² bruto vloeroppervlak geldt. Voor de genoemde drie percelen is een uitzondering opgenomen, omdat de bestaande vestigingen ter plaatse groter zijn dan 300 m². In de regels is opgenomen dat voor op deze percelen één of meerdere vestigingen tot een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak zijn toegestaan. Voor Karperstraat 8-10 geldt een maximum van 9.200 m², voor Karperweg 19-25 geldt een maximum van 3.500 m², voor Karperweg 37-41 geldt een maximum van 1.750 m².

In de regels is abusievelijk opgenomen dat de uitzondering voor de genoemde percelen niet uitsluitend geldt voor het bestaande gebruik, maar voor meerdere gebruiksfuncties (bedrijven, kantoren, detailhandel, consumentverzorgende en maatschappelijke dienstverlening). Als gevolg daarvan kunnen op grond van het bestemmingsplan planologisch ongewenste ontwikkelingen zoals de vestiging van een supermarkt plaatsvinden, met nadelige gevolgen voor ruimtelijke uitstraling, verkeer aantrekkende werking en de bestaande winkelstructuur.

Ter voorkoming van ongewenste gevolgen heeft de gemeenteraad op 15 februari 2017 verklaard dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit voorbereidingsbesluit bevat beperkingen voor het gebruik. Het besluit is in werking getreden op 25 februari 2017. Het voorbereidingsbesluit vervalt als

1 jaar na inwerkingtreding ervan geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of als er in deze periode een bestemmingsplan in werking is getreden.

1.2 Bevoegdheden

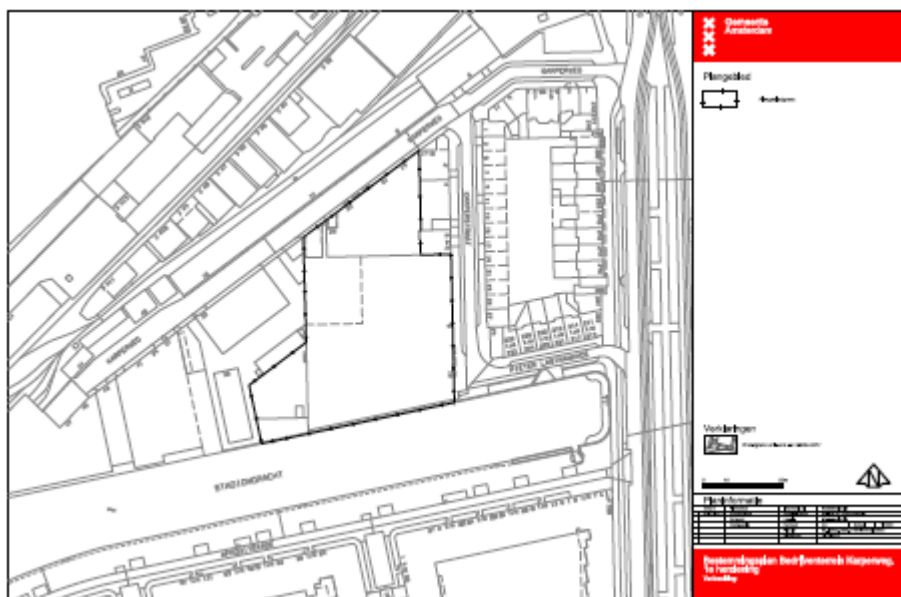
De invoering van een nieuw bestuurlijk stelsel op 19 maart 2014 had voor de bestemmingsplannen tot gevolg, dat de voorbereiding er van kon verschillen al naar gelang het een lokaal bestemmingsplan of een stedelijk bestemmingsplan betrof. De voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid, 1e herziening is overeenkomstig de toentertijd geldende Verordening op de bestuurscommissies door de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid opgepakt. Het college heeft vervolgens op advies van het stadsdeel besloten tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tot herziening.

Inmiddels is de 1^{ste} wijziging van de Verordening op het lokaal bestuur vastgesteld. Op grond hiervan heeft het stadsdeel geen rol bij de procedure tot ongewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan. De vaststelling van een bestemmingsplan kan enkel door de gemeenteraad geschieden.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De herziening heeft niet tot gevolg dat bestemmingen worden gewijzigd. Er wordt alleen een gebruiksregel gewijzigd ten behoeve van enkele specifieke adressen zoals genoemd in dit bestemmingsplan. De verbeelding heeft betrekking op deze adressen voor zover gelegen binnen de bestemming Gemengd: Karperstraat 8-10 en Karperweg 19-25.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

2.2 Doel

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid, 1e herziening heeft als doel het gebrek in de gebruiksregels te herstellen, dat leidde tot ongewenste gebruiksmogelijkheden op de hierboven bedoelde percelen. In de regels worden de gebruiksmogelijkheden opgenomen zoals deze aanvankelijk in het bestemmingsplan waren beoogd.

2.3 Geldend planologisch kader

Het vigerende bestemmingsplan is Bedrijventerrein Karperweg-Zuid. Op de adressen Karperweg 37-41, Karperweg 19-25 en Karperstraat 8-10 mag een aantal functies worden gevestigd tot een daarbij aangegeven maximale oppervlakte. Bedoeld was te regelen, dat de aangegeven oppervlakten alleen golden voor het bestaande gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De achtergrond van het opstellen van deze herziening ligt in het herstellen van een gebrek in de planregels voor een aantal specifieke adressen. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid is uitgebreid stil gestaan bij alle omgevingsaspecten die van belang zijn voor het toekennen van de opgenomen bestemmingen. Nu met deze aanpassing in de bestemmingen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid, 1e herziening niets wijzigt en de gevolgen van deze herziening alleen leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden, zijn geen aanvullende onderzoeken gedaan naar de verschillende omgevingsaspecten (bodem, flora & fauna, luchtkwaliteit en geluid). Er treden door deze herziening geen wijzigingen op in de bestaande situatie zodat er geen effect is op bovengenoemde omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet vereist wanneer het kostenverhaal anderszins is geregeld of wanneer er geen ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt.

In dit geval is vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde, omdat als gevolg van de herziening geen bouwplannen mogelijk worden gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In deze partiële herziening gaat het om een wijziging in gebruiksmogelijkheden voor een aantal specifieke adressen, als herstel van een omissie. De beoogde situatie is reeds onmiddellijk na de constatering van de omissie per brief aan de desbetreffende eigenaren kenbaar gemaakt.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt een incorrecte planregel hersteld om verdere ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en de oorspronkelijk beoogde situatie te herstellen. Dit heeft tot gevolg dat voor enkele specifieke adressen alleen het bestaande gebruik tot de aangegeven oppervlakten is toegestaan. Wijziging van het gebruik tot dezelfde omvang is niet mogelijk.

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid om reactie verstuurd naar de volgende instanties:

1. RVE Economische Zaken
2. Liander
3. Tennet T.S.O.
4. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht, p/a Waternet
5. Brandweer Amsterdam-Amstelland
6. Ondernemersvereniging Regio Amsterdam
7. Kamer van Koophandel Amsterdam

Hieronder zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een reactie.

Reacties

1. RVE Economische Zaken heeft niet gereageerd
2. Liander heeft op 23 november 2017 per e-mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het concept ontwerpbestemmingsplan
3. Tennet heeft een correctie op het gebruikte e-mailadres doorgegeven, maar geen inhoudelijke reactie
4. Waternet heeft niet gereageerd
5. De Brandweer heeft niet gereageerd

6. De Ondernemersvereniging Regio Amsterdam heeft per e-mail van 13 november 2017 aangegeven geen verdere aanvullingen en/of opmerkingen te hebben over het conceptontwerpbestemmingsplan

Conclusie

De reacties strekken niet tot wijziging van het conceptontwerpbestemmingsplan en kunnen daarom voor kennisgeving worden aangenomen.

Gelet op de Algemene inspraakverordening van de gemeente Amsterdam is inspraak niet verleend, nu de Wro voorziet in een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van deze herziening van het bestemmingsplan. Na vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Deze herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid voorziet in een correctieve herziening op onderdelen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de overige regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Karperweg-Zuid" onverkort van toepassing blijven.

Deze paragraaf geeft een toelichting op de bestemmingsplanregeling, te weten de bestemmingsplanregels en de verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels, en een toelichting. De verbeelding visualiseert het gebied waarop de herziening betrekking heeft. De (digitale) verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Artikel 1 Begrippen

Enkele formele begripsbepalingen worden toegevoegd. Het eerste begrip vermeldt naam en identificatienummer van het geldende bestemmingsplan. In het tweede lid is een omschrijving van het begrip bestemmingsplan opgenomen. In het derde lid wordt een omschrijving gegeven van het herzieningsplan met identificatienummer. Het vierde lid verwijst naar de verbeelding.

5.2.2 Artikel 2 Bestemmingsregels

Dit artikel bevat de essentie van de herziening. Voor de duidelijkheid is ervoor gekozen artikel 5.3.5, Vestigingsgrootte, van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid te vervangen door Artikel 2 Gemengd, een nieuw artikel waarin tot uitdrukking wordt gebracht dat de vermelde oppervlakten slechts gelden voor de functie die ten tijde van de inwerkingtreding van het oorspronkelijke bestemmingsplan op de aangegeven percelen werd uitgeoefend.

5.2.3 Artikel 3 Algemene regels

Dit bestemmingsplan dient wat de onderdelen betreft die niet zijn herzien, in samenhang met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid te worden gelezen. Om die reden is onder Toepassingsbereik expliciet opgenomen dat de regels die niet zijn herzien onverkort van toepassing blijven.

5.2.4 Artikel 4 Overgangsrecht

Dit artikel bevat het overgangsrecht.

5.2.5 Artikel 5 Slotregel

Dit artikel regelt de naamgeving van dit bestemmingsplan.