

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase



Het ontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase heeft van 12 december 2013 t/m 22 januari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn, binnen de termijn, 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn als bijlage opgenomen.

Adressant 1: Mees Ruimte & Milieu, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. (Gamma)

Detailhandel in volumineuze goederen

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over de toevoeging van perifere detailhandel. In de regels is echter geen functie 'perifere detailhandel' opgenomen maar de functie 'detailhandel in volumineuze goederen'. Volgens appellant bestaat er een verschil tussen detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel. Onduidelijk is of de gewenste en reeds aanwezige perifere detailhandel valt onder deze begripsbepaling van 'detailhandel in volumineuze goederen'.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan is de begripsbepaling 'detailhandel in volumineuze goederen' opgenomen, deze begripsbepaling omschrijft waar het om gaat: 'handel in omvangrijke goederen'.

Het begrip perifeer slaat niet op de aard van de handel maar op de locatie. In dit geval is detailhandel in volumineuze goederen ook perifere detailhandel, zoals genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderhavig plangebied is daarbij een perifere locatie. Het begrip perifere detailhandel wordt vaak gebruikt om 'detailhandel in volumineuze goederen.....' te omschrijven omdat 'detailhandel in volumineuze goederen' feitelijk in nagenoeg alle gevallen plaatsvindt op een perifere locatie. Het bedrijf van appellant valt bijvoorbeeld ook onder de begripsbepaling 'detailhandel in volumineuze goederen' en kan ook worden gezien als een vorm van perifere detailhandel.

Effectenstudie

In de effectenstudie van BRO is uitsluitend de doe-het-zelf branche onderzocht. Andere branches van perifere detailhandel zijn niet meegenomen in het onderzoek. Hierdoor ontbreekt een compleet beeld van de gevolgen voor de dynamische en fijnmazige detailhandelsstructuur in de stadsregio Amsterdam.

Beantwoording

In de effectenstudie is onderzoek gedaan naar de doe-het-zelf branche. Er hebben zich namelijk al diverse partijen vanuit de markt in de doe-het-zelf branche bij de eigenaar gemeld die geïnteresseerd zijn in deze unit. Voor het onderzoek is gekozen voor een levensvatbaar initiatief die een indicatie geeft van een vorm van volumineuze detailhandel.

Naar aanleiding van vaste jurisprudentie is de positie van een effectenstudie/ distributie planologisch onderzoek (DPO) echter gewijzigd. Bij de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van een overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Het doorslaggevende criterium hierbij is of inwoners van een bepaald gebied, op een aanvaardbare afstand van hun woning, kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Voor zover het gaat om winkels die niet voorzien in eerste levensbehoeften (zoals doe-het-zelf), kan duurzame ontwrichting zich volgens de meest recente lijn in de rechtspraak zich niet voordoen. Dit betekent dat enkel het berekenen van de marktruimte, zoals voorheen werd toegepast met behulp van een DPO, een te eng kader biedt om de afweging over de toelaatbaarheid van een bestemmingswijziging op te toetsen. Het DPO dient tegenwoordig veel meer als hulpmiddel om de effecten van een bepaalde detailhandelsinitiatief in te schatten en inzicht te krijgen in de consumentenbehoefte naar bepaalde winkelvoorzieningen en biedt daarmee inzicht in de uitvoerbaarheid van de bestemming. De toetsing op basis van ruimtelijke ordening is bij detailhandel mede van belang: concentratie van winkels, aanpak van leegstand, goede bereikbaarheid en voldoende parkeren.

Voor het pand aan de Spaklerweg geldt dat, na het vertrek van de Bouwmaat, ca. 6.400 m² van het pand leeg staat. Dit wordt als een ongewenste situatie gezien in een gebied dat nabij de woningbouwontwikkelingen van Overamstel ligt.

*Op basis van het nu geldende bestemmingsplan 'uitbreidingsplan Industriegebied Amstel' zijn uitsluitend bedrijven in dit deel van het pand toegestaan. Met het verruimen van de bestemming (bedrijf **en** volumineuze detailhandel) worden de gebruiksmogelijkheden van het pand vergoot. Dit vergoot de kans om de leegstand in dit gebied te verminderen. Aangezien in het pand reeds volumineuze detailhandelsbedrijven zijn gevestigd ligt verruiming van de bestemming met volumineuze detailhandel voor de hand. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan een sinds jaar en dag geldend uitgangspunt om detailhandelsvoorzieningen zoveel mogelijk in elkaars nabijheid te situeren. Dit uitgangspunt is opgenomen in het detailhandelsbeleid van Amsterdam (Nota Amsterdam winkelstad) met als doel de consumentenverzorging te bevorderen, ondernemers optimaal te laten profiteren van klantenstromen en verspreide bewinkeling te voorkomen.*

Andere functies zoals wonen, maatschappelijke functies en hotels zijn op deze locatie niet goed inpasbaar gezien de aard van de omgeving en de wens dit gedeelte de komende 10 jaar een overwegend bedrijfsmatig karakter te laten houden. Volumineuze detailhandel is verenigbaar met dergelijke functies zonder de (ruimtelijke) belangen van de gevestigde bedrijven aan te tasten. Dit deel van het plangebied zal in de toekomst ontwikkeld worden als werk-woongebied in aansluiting op het woongebied Amstelkwartier eerste en tweede fase. Dit zal echter niet binnen de planperiode van 10 jaar plaatsvinden. Het verruimen van de bestemming met volumineuze detailhandel is dan ook gewenst om leegstand tot die tijd te voorkomen.

Met het verruimen van de bestemming met volumineuze detailhandel worden geen belangen onevenredig geschaad. Het toestaan van volumineuze detailhandel past op deze locatie waar reeds volumineuze detailhandelsvestigingen aanwezig zijn en de Spaklerweg in het detailhandelsbeleid van Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam en de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangewezen is als PDV-locatie. Het sluit aan bij en werkt versterkend op de huidige detailhandelsstructuur waar de PDV-locatie Spaklerweg onderdeel van uit maakt.

Met het verruimen van de bestemming wordt bovendien een eind gemaakt aan de nu bestaande leegstand van de betreffende ruimten. Juist met de verruiming van de bestemming, waardoor de kans op opheffen van leegstand wordt vergroot, wordt er een positieve impuls gegeven aan het ondernemersklimaat in het gebied. Het voorkomen van leegstand en daaropvolgende verpaupering is een algemeen (ruimtelijk) doel dat wordt nagestreefd binnen Amsterdam en kent als positief neveneffect dat zij het ondernemersklimaat verbetert.

Gelet het voorgaande wordt geconcludeerd dat verruiming van de bestemming gewenst is om de leegstand in dit gebied op te heffen. Uit de effectenstudie blijkt dat de variant van volumineuze detailhandel, de doe-het-zelf branche, een levensvatbaar initiatief is op deze locatie die past binnen de detailhandelstructuur, zowel die van de gemeente Amsterdam als van de stadsregio Amsterdam. Er is dan ook in redelijkheid sprake van een uitvoerbare bestemming.

Verkeersstudie

In de verkeersstudie van Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar het verdwijnen van 6.390 m² bvo groothandel en de toevoeging van 1.490 m² bouwmarkt en 4.900 m² bvo winkelboulevard. Er is geen studie uitgevoerd naar de ontwikkeling van 6.400 m² bvo bouwmarkt. Op basis van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van een bouwmarkt ongeveer drie keer hoger dan van een winkelboulevard. Omdat de verkeersgeneratie bij de ontwikkeling van alleen een bouwmarkt aanzienlijk hoger is dan onderzocht, is er ook geen sprake van een worst-case berekening. Bovendien dienen de milieuaspecten luchtkwaliteit en geluid opnieuw berekend worden op basis van de aangepaste verkeersstudie.

Beantwoording

Amsterdam wil Overamstel, zoals dat is aangegeven in de structuurvisie "Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam", herontwikkelen tot een hoogwaardig grootstedelijk gebied. Dit gebied leent zich voor een transformatie naar een stedelijk leefmilieu, waarin wonen en werken worden gecombineerd. Door verdichting ontstaat draagvlak voor een economisch rendabel gebruik van voorzieningen en infrastructuur. Daarnaast heeft verdichting een ruimtelijke impact.

De milieueffecten van de ontwikkeling van de stad tot 2040 zijn inzichtelijk gemaakt in het Milieu Effectrapport Overamstel (MER Overamstel).

Onderdeel van het MER Overamstel is een verkeersonderzoek. Onderzoek is gedaan naar de effecten van de diverse ontwikkelingen in Overamstel op het verkeers en vervoersnetwerk. In het onderzoek is van diverse ontwikkelvarianten uitgegaan. Deze ontwikkelingen variëren van een autonome ontwikkeling, naar een maximale ontwikkeling in 2030.

Op het moment dat het MER Overamstel is opgesteld, waren de voornemens om in Overamstel te verdichten op hoofdlijnen bekend, maar stond er over de uitwerking veel minder vast. Daar is bewust voor gekozen. De planontwikkeling kan zo'n 20 jaar in beslag nemen en in die tijd kan er veel veranderen. Het leek daarom onverstandig en onnodig om de plannen voor over een dergelijk lange termijn verregaand uit te werken. Dat heeft tot gevolg dat de onderzoeken die nu zijn gedaan, op hoofdlijnen wel inzichten in mogelijke effecten voor het milieu hebben gegeven, maar dat er ook zaken zijn waarnaar in een later stadium onderzoek gedaan moet worden.

De ontwikkeling van de panden van Kroonenberg is niet in het MER Overamstel meegenomen. Voor deze ontwikkeling is een apart onderzoek uitgevoerd op basis van een mogelijke invulling (initiatief) van het pand aan de Spaklerweg (daarin is tevens de mogelijke uitbreiding van Gamma meegenomen). Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan en de hierin opgenomen verkeersonderzoek zijn een aantal vragen gesteld. Het bestemmingsplan maakt een ruimere invulling van volumineuze detailhandel mogelijk dan in het verkeersonderzoek opgenomen initiatief (bouwmarkt, winkelboulevard). In dit kader moet in het verkeersonderzoek gekeken worden naar een 'worst case scenario', waarbij sprake is van een volumineuze detailhandelsvestiging die de meeste verkeersintensiteiten genereert. Naar aanleiding van de gestelde vragen is een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd waarin uit is gegaan van een 'worst case scenario'. Uit het onderzoek blijkt dat verkeerskundig gezien er sprake is van een zeer beperkt verschil als gevolg van de ombouw van groothandel (Bouwmaat) naar een reguliere bouwmarkt. Gekeken is naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nuonweg-Spaklerweg en op het kruispunt Daniël Goedkoopstraat-Spaklerweg. Op beide kruispunten is sprake van slechts een beperkte toename van de wachttijd (1 en 3 seconden). Daarnaast is sprake van een acceptabele verhouding tussen intensiteit en capaciteit (I/C-verhouding). Het verkeersonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de milieuaspecten luchtkwaliteit en geluid opnieuw berekend moeten worden op basis van de aangepaste verkeersstudie. Het is onduidelijk op welke grond geoordeeld moet worden dat de aspecten luchtkwaliteit en geluid nader onderzocht moet worden. De zienswijze is in dit geval niet nader onderbouwd. Volledigheidshalve wordt kort ingegaan op deze aspecten.

Luchtkwaliteit

In het kader van het MER Overamstel is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat bij een maximale ontwikkeling van het gebied Overamstel (7000 woningen en 174.500 m² bvo kantoren, bedrijven en voorzieningen) de wettelijke normen voor fijnstof en stikstofdioxide niet worden overschreden. Voor het plangebied Amsteltkwartier derde fase zullen binnen de planperiode geen ontwikkelingen plaatsvinden die woningbouw en voorzieningen mogelijk maakt. Het nieuwe bestemmingsplan voor Amsteltkwartier derde fase maakt de wijziging van 6.400 m² bvo aan bedrijfsruimten in volumineuze detailhandel mogelijk. Het wijzigen van bedrijfsruimten (groothandel) in volumineuze detailhandel heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteiten toenemen. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat met deze wijziging de verkeersintensiteiten slechts beperkt toenemen. Ten opzichte van een maximale ontwikkeling van het gebied Overamstel zal de wijziging van bedrijfsruimte (groothandel) naar volumineuze detailhandel 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is de toename van de verkeersintensiteiten getoetst aan de NIBM-tool. Bij een wijziging van groothandel (Bouwmaat) naar reguliere bouwmarkt is sprake van een toename van 324 ritten per etmaal (groothandel 1296 ritten per etmaal en bouwmarkt 1620 ritten per etmaal). Voor het vrachtverkeer wordt er van uitgegaan dat het aantal ritten gelijk blijft. Verondersteld kan worden

dat een Bouwmaat welke alleen toegankelijk is voor pashouders (bedrijven) juist meer vrachtverkeer ontvangt (busjes/ kleine vrachtwagens van bedrijfjes) dan een reguliere bouwmarkt. Uitgaande van een worst case scenario, dat wil zeggen wijzigen van groothandel in een reguliere bouwmarkt, in relatie tot de daarmee samenhangende maximale totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal van het zogenaamde weekdaggemiddelde (worst case scenario van 324 extra voertuigbewegingen als weekdaggemiddelde) moet worden geconstateerd dat er sprake is van extra verkeer maar dat deze bijdrage van extra verkeer onder de grens van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀ blijft waardoor deze bijdrage van extra verkeer als nibm moet worden beschouwd waardoor geen extra onderzoek noodzakelijk is. Op grond van het bovenstaande kan worden afgeleid dat er geen sprake is van gevolgen voor luchtkwaliteit dan wel geen sprake is van een geheel planologische nieuwe situatie. De toelichting is op dit punt aangepast.

Geluid

Onduidelijk is in welk kader het geluidsonderzoek opnieuw uitgevoerd moet worden. In het bestemmingsplan Amsteltkwartier derde fase worden geluidgevoelige functies niet mogelijk gemaakt. Indien de zienswijze betrekking heeft op de geluidsbelasting op de ten noorden van het plangebied gerealiseerde en nog te realiseren woningen dan wordt verwezen naar artikel 8:69a van de Awb. Ingevolge dit artikel, vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dat beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept (uitspraak van 25 september 2013, in zaak nummer 201300782/1/R6). Aangezien de zienswijze in het kader van geluid niet nader is onderbouwd is het onduidelijk of de zienswijze is aangevoerd met het oog op de bescherming van de belangen van de (toekomstige)bewoners ten noorden van het plangebied. Neerbos Bouwmarkten B.V. is geen beoogde bewoner in het gebied Overamstel en worden niet in hun belangen geschaad met de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat vanwege de zeer geringe verkeerstoename bij wijziging van groothandel naar volumineuze detailhandel (bouwmarkt), is te verwachten dat de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving niet zal toenemen.

Parkeersituatie

In de verkeersstudie, noch in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, wordt de parkeersituatie beschouwd en parkeerbehoefte gemotiveerd. In de toelichting staat dat voor bedrijven een parkeernorm van 1 parkeerplaatsen op 125 m² bvo geldt. Appellant geeft aan dat voor perifere detailhandel ingevolge de Amsterdamse parkeerkencijfers een parkeernorm van minimaal 3,375 en maximaal 6,5 parkeerplaats per 100 m² bvo geldt. Perifere detailhandel met 6.400 m² bvo heeft minimaal een parkeerbehoefte van 216 en maximaal van 416 parkeerplaatsen. Gezien de huidige parkeerdruk in het gebied, lijkt er geen ruimte voor een toename van minimaal 165 en maximaal 365 parkeerplaatsen.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan is er van uitgegaan dat met een wijziging van de bestemming groothandel naar volumineuze detailhandel de verkeersintensiteiten niet toenemen. Dit verkeersonderzoek is uitgevoerd op basis van een mogelijke ontwikkeling van het pand. Aangezien is gesteld dat de verkeersintensiteiten niet toenemen is tevens geconcludeerd dat de parkeerbehoefte niet toeneemt.

Net als voor het verkeer geldt voor parkeren dat gekeken moet worden naar een maximale invulling van volumineuze detailhandel. Naar aanleiding van de gestelde vragen in de zienswijze is nader parkeeronderzoek uitgevoerd. In het parkeeronderzoek is uitgegaan van de bestaande behoefte aan parkeervoorzieningen waarin tevens de wijziging van groothandel naar bouwmarkt is meegenomen en onderzoek is gedaan naar de parkeerbehoefte wanneer sprake is van een winkelboulevard (met diverse PDV-achtige winkels). In beide gevallen blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en voldaan wordt aan de parkeernorm. Het parkeeronderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot

De Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid, Regionale Commissie Winkelplanning en de Commissie Winkelplanning Amsterdam hebben aan de hand van de effectenanalyse en verkeersstudie ingestemd met een toevoeging van 6.400 m² bvo perifere detailhandel. Nu blijkt dat in de effectenstudie alleen onderzoek is uitgevoerd naar de effecten op de branche doe-het-zelf en niet naar perifere detailhandel en dat de verkeersstudie alleen is uitgevoerd naar 1.490 m² bvo bouwmarkt en 4.900 m² bvo winkelboulevard, kan geconcludeerd worden dat de commissies op basis van onjuiste informatie geadviseerd hebben.

Beantwoording

De Commissie Winkelplanning Amsterdam verwacht dat de verruiming van het bestemmingsplan met perifere detailhandel geringe invloed zal hebben op de ruimtelijke detailhandelsstructuur. Dit advies is gegeven voordat de “effectenanalyse doe-het-zelf regio Zuid-oost” is opgesteld. De Regionale Commissie Winkelplanning heeft ten behoeve van haar advies naar nader onderzoek gevraagd naar de effecten van de toevoeging van 6.390 m² PDV-winkels voor de regionale detailhandelsstructuur. Ook de Regionale Winkelcommissie verwacht dat omzetting geen negatieve effecten heeft op de regionale detailhandelsstructuur. Het betreft hier advies voor het omzetten naar perifere detailhandel, waarin door de commissie niet specifiek branchering wordt toegepast voor uitsluitend “doe-het-zelf”. Ook de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid heeft het in haar advies over omzetten van groothandel in perifere detailhandel en niet specifiek een “doe-het-zelf” zaak. De effectenanalyse is meer een ondersteunend rapport geweest die bij het beoordelen van de toevoeging van perifere detailhandel in het plangebied betrokken is. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de commissies winkelplanning een adviserende rol hebben en dus niet ‘instemmen’ met toevoeging van perifere detailhandel. In hun adviezen wegen de commissies winkelplanning meer aspecten af. Die aspecten zijn opgenomen in de gemeentelijke en regionale detailhandelsbeleidsnota’s. Met andere woorden een DPO is één van de hulpmiddelen bij het inschatten van effecten op de (regionale) detailhandelsstructuur, naast andere.

Adressant 2: Lexence advocaten & notarissen, namens Kroonenberg Groep B.V. en Gotthard Vastgoed B.V. (Kroonenberg)

Kroonenberg is gerechtigd tot het complex Daniël Goedkoopstraat/ Spaklerweg in Amsterdam, welk complex, bestaande uit twee bouwblokken, in het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase ligt.

Positieve bestemming bestaande bedrijven

De bedrijven Gamma, Carpetright, Halfords en Kwikfit zijn gevestigd in het bovenste blok van het complex. Voor dit pand geldt de bestemming “Gemengd-1”. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die vallen in de milieucategorie 1 t/m 3.1 toegestaan en detailhandel in volumineuze goederen. Onder detailhandel in volumineuze goederen wordt verstaan: “detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven”. Voor adressant is het niet geheel duidelijk of deze bedrijven passen binnen deze bestemming passen en binnen de definitie voor detailhandel in volumineuze goederen.

Beantwoording

Voor wat betreft de bedrijven Gamma en Carpetright is sprake van detailhandel in volumineuze goederen en daarmee passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. De bedrijven Kwikfit en Halfords zijn passend binnen de bedrijfsfunctie van de bestemming Gemengd - 1. Bij brief van 31 maart 1992 is aan Halfords medegedeeld dat voor de bouwwerkzaamheden aan het pand Spaklerweg 44c met behoud van de bestemming 'handel en industrie' (bedrijf) geen bouwvergunning is vereist en dat uitsluitend aan de bepalingen van de bouwverordening voldaan moet worden. Halfords is daarmee legaal aanwezig en conform haar bouwvergunning in het bestemmingsplan opgenomen.

Geen flexibiliteit perifere detailhandel

In hetzelfde blok is door het vertrek van Bouwmaat 6000 m² vrijgekomen. In het ontwerp bestemmingsplan is voor deze vrijgekomen 6000 m² naast een bedrijfsfunctie tevens 'detailhandel in volumineuze goederen' mogelijk gemaakt. Verzocht wordt deze 6000 m² aan 'detailhandel in volumineuze goederen' flexibel in te zetten en tevens mogelijk te maken voor het andere (onderste) blok van het complex van Kroonenberg. Kroonenberg heeft aangegeven dat abusievelijk in de zienswijze 6000 m² als metrage is opgenomen. Dit moet ca. 6400 m² bvo zijn, de maat van de ex Bouwmaat unit Daniel Goedkoopstraat 31 te Amsterdam.

Beantwoording

Gelet op de (langdurige) leegstand in beide bouwblokken van het complex kunnen wij instemmen met een flexibelere inzet van maximaal 6400 m² bvo detailhandel in volumineuze goederen in beide bouwblokken. Dit betreft de maximale oppervlakte die is vrijgekomen vanwege het vertrek van Bouwmaat in het bovenste bouwblok. Vooropgesteld dat de maximale m² bvo detailhandel in volumineuze goederen niet toe neemt ten opzichte van wat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen en zoals voorgelegd aan de lokale en regionale commissie winkelplanning en de regionale adviescommissie detailhandel Noord-Holland Zuid.

De plankaart en de regels worden in dit geval gewijzigd vastgesteld. Het deel waar de Bouwmaat was gevestigd en het onderste bouwblok van het complex krijgen de nadere aanduiding functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. In de regels (artikel 4 en 5) wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding binnen de bestemmingen Gemengd- 1 en Gemengd -2 een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 6400 m² bvo aan detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

Aan: De gemeenteraad van Amsterdam
de directeur van Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase**
Projectnummer: 14007
Ons kenmerk: MAHU/14007.01
Behandeld door: [REDACTED]

Plaats, datum: Haarlem, 20 januari 2014

Geachte leden van de raad,

Op 3 december 2013 hebben burgemeesters en wethouders van uw gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase' vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 12 december 2013 tot en met 23 januari 2014.

De GAMMA bouwmarkt aan de Spaklerweg 44a, onderdeel van Van Neerbos Bouwmarkten B.V., is gelegen binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase en heeft bedenkingen op de wijze waarop deze perifere detailhandel wordt toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van de Daniel Goedkoopstraat / Spaklerweg verruimd met perifere detailhandel van circa 6.400 m², zodat de gebruiksmogelijkheden van het pand worden vergroot en de kans op leegstand wordt verminderd. Hierbij maken wij namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op dit plan.

Beleidskader

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de realisatie van grootschalige (perifere) detailhandel:

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

Daarbij is verplicht gesteld dat er regionale afstemming plaatsvindt en advies wordt gevraagd bij de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid.

Het uitgangspunt van het Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam is om een dynamische en fijnmazige detailhandelsstructuur in de stadsregio Amsterdam te realiseren. Dat impliceert dat afspraken nodig zijn die de huidige structuur in stand houden of verder versterken. Met betrekking tot perifere detailhandel betreft dit:

- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van nieuwe (perifere) locaties waar (groot-schalige) detailhandel is toegestaan;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van brancheverruiming op bestaande perifere locaties;
- vasthouden aan het weren van *food* van bedrijventerreinen en perifere winkellocaties;
- versterking van bestaande winkelgebieden staat centraal.

Om deze ambitie te realiseren, zet de Stadsregio in op een viertal speerpunten:

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

Om te kunnen bepalen in welke mate een winkelinitiatief bijdraagt aan de doelstellingen van het beleid, is het noodzakelijk een stadsbrede afweging te maken en regie te voeren. Daarom verplicht de Structuurvisie Amsterdam 2040 Economische Sterk en Duurzaam stadsdelen en/of centraalstedelijke projectbureaus in het geval van een winkelinitiatief een advies aan te vragen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam.

Om de ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk te maken, is een "Effectenanalyse doe-het-zelf Regio Amsterdam Zuid Oost" gemaakt door BRO en een verkeerstudie door Goudappel Coffeng. Naar aanleiding van deze effectenanalyse en verkeersstudie zijn de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid, Regionale Commissie Winkelplanning en de Commissie Winkelplanning Amsterdam akkoord.

Perifere detailhandel

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de toevoeging van 6.400 m² bvo aan perifere detailhandel gemotiveerd. Bijzonder is dat in de regels van het bestemmingsplan geen functie perifere detailhandel is opgenomen. Hier is slechts de functie van detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. Daarnaast is in de effectenstudie van BRO geen toevoeging van perifere detailhandel onderzocht, maar louter de toevoeging van een bouwmarkt van 6.150 m² wvo. Tot slot is in de verkeerstudie wel de toevoeging van perifere detailhandel onderzocht, maar hier gaat het om 1.490 m² bvo bouwmarkt en 4.900 m² bvo winkelboulevard. Deze discrepanties worden hierna per aspect behandeld.

Detailhandel in volumineuze goederen

De locatie ter plaatse van de ontwikkeling van perifere detailhandel is bestemd als 'gemengd 1', waarbinnen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen wordt gedefinieerd als detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven. Naar onze mening bestaat er een verschil tussen detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel. Onduidelijk is of de gewenste en de reeds aanwezige perifere detailhandel ook valt onder deze begripsbepaling.

Effectenstudie

In de effectenstudie van BRO wordt de ontwikkeling van een bouwmarkt van 6.150 m² wvo op initiatief van de Kroonenberg Groep onderzocht. Hierbij is geen onderzoek gedaan naar perifere detailhandel. In het onderzoek is alleen de branche doe-het-zelf onderzocht. Andere branches van perifere detailhandel zijn niet meegenomen in het onderzoek. Hierdoor ontbreekt een compleet beeld van de gevolgen voor de dynamische en fijnmazige detailhandelsstructuur in de stadsregio Amsterdam.

Verkeerstudie

In de verkeerstudie van Goudappel Coffeng wordt het verdwijnen van 6.390 m² bvo groothandel bouwmaterieel en de toevoeging van 1.490 m² bvo bouwmarkt en 4.900 m² bvo winkelboulevard gemotiveerd. In de effectenstudie van BRO en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat 5.600 m² wvo en 6.400 m² bvo bouwmarkt wordt ontwikkeld. Er is echter geen verkeerstudie uitgevoerd naar de ontwikkeling van 6.400 m² bvo bouwmarkt. Opmerkelijk is dat op basis van de CROW-kencijfers de verkeersgeneratie van een bouwmarkt ongeveer drie keer hoger ligt dan die van een winkelboulevard (21,9 ritten per 100 m² bvo ten opzichte van 7,5 ritten per 100 m² bvo). Omdat de verkeersgeneratie bij de ontwikkeling van alleen een bouwmarkt aanzienlijk hoger is dan dat onderzocht is door Goudappel Coffeng, is ook geen sprake van een worst-case berekening. Hierdoor is niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor de verkeersafwikkeling van het terrein. Bovendien dienen de milieuaspecten luchtkwaliteit en geluid opnieuw berekend worden op basis van de aangepaste verkeerstudie.

In de verkeerstudie, noch in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wordt de parkeersituatie beschouwd en parkeerbehoefte gemotiveerd. In de toelichting staat beschreven staat dat voor bedrijven een parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Dit betekent dat door het verdwijnen van een bedrijf ongeveer 51 parkeerplaatsen vrij komen. Perifere detailhandel heeft op basis van de Amsterdamse parkeerkencijfers een parkeernorm van minimaal 3,375 en maximaal 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Perifere detailhandel met 6.400 m² bvo heeft minimaal een parkeerbehoefte van 216 en maximaal van 416 parkeerplaatsen. Gezien de huidige parkeerdruk in het gebied (zelfs nu de onderhavige locatie niet in gebruik is), lijkt er geen ruimte voor een toename van minimaal 165 en maximaal 365 parkeerplaatsen.

Indien de verkeer- en parkeersituatie verslechtert, zullen consumenten uitwijken naar andere perifere detailhandel in de regio waar de verkeer- en parkeersituatie wel goed is.

Tot slot

De Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid, Regionale Commissie Winkelplanning en de Commissie Winkelplanning Amsterdam hebben aan de hand van de effectenanalyse en verkeersstudie ingestemd met een toevoeging van 6.400 m² bvo perifere detailhandel. Nu blijkt dat in de effectenstudie alleen onderzoek is uitgevoerd naar de effecten op de branche doehet-zelf en niet naar perifere detailhandel en dat blijkt dat de verkeerstudie alleen is uitgevoerd naar 1.490 m² bvo bouwmarkt en 4.900 m² bvo winkelboulevard, kan geconcludeerd worden dat de commissies op basis van onjuiste informatie geadviseerd hebben. Bovendien zijn de verkeersgeneratie (met gevolgen voor de verkeersafwikkeling, luchtkwaliteit en geluid) en de parkeeraspecten voor de komst van een bouwmarkt van 6.400 m² bvo niet onderzocht.

Door het gebruik van verkeerde uitgangspunten en het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen, zetten wij grote vraagtekens bij de haalbaarheid en de behoefte van dit plan. Indien uit de aangepaste studies blijkt dat dit plan haalbaar is, verzoeken wij u opnieuw advies te vragen aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid, Regionale Commissie Winkelplanning en de Commissie Winkelplanning Amsterdam.

Indien nodig, zijn wij graag bereid om onze zienswijze persoonlijk toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Mees Ruimte & Milieu



Juridisch adviseur omgevingsrecht

Bijlagen
- Machtiging

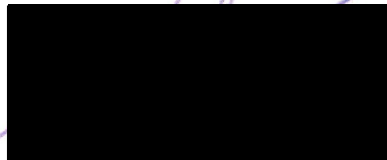
MACHTIGING

Betreft : Machtiging zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase'

Datum : 14 januar 2013

Hierbij machtig ik de heer [REDACTED] van Mees Ruimte & Milieu, gevestigd te Haarlem en Zoetermeer, voor het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase' en de daarop volgende juridische ondersteuning met betrekking tot deze procedure.

Is getekend:



Naam: Van Neerbos Bouwmarkten B.V.
namens deze,
CRH Shared Service Center Vastgoed & Development
[REDACTED]
CRH Manager Development Projects

Adres: Reeuwijkse Poort 201 -B5, 2811MZ Reeuwijk
Postbus 580, 2800AN Gouda

AANGETEKEND EN PER FAX: 020 552 2813

Aan de gemeenteraad van Amsterdam
t.a.v Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

datum:	23-01-2014
rapportage:	
volgnummer:	14-129

Plaats, datum: Amsterdam, 22 januari 2014
Ons kenmerk: AK/mhe/23009
Betreft: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Amstelkwartier derde fase"
Uw kenmerk:
Afzender: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED] Fax: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]

Geachte raad,

Cliënten, Kroonenberg Groep B.V. en Gotthard Vastgoed B.V. (**Kroonenberg**), beiden gevestigd te Amsterdam (1118 BG) aan de Schiphol Boulevard 181, kiezen in deze zaak woonplaats aan het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kaspers in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Kroonenberg worden middels deze brief zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Amstelkwartier derde fase" (**ontwerpplan**). Het ontwerpplan ligt ter inzage van 12 december 2013 tot en met 23 januari 2014. Deze zienswijzen worden thans derhalve tijdig ingediend.

1 BELANG

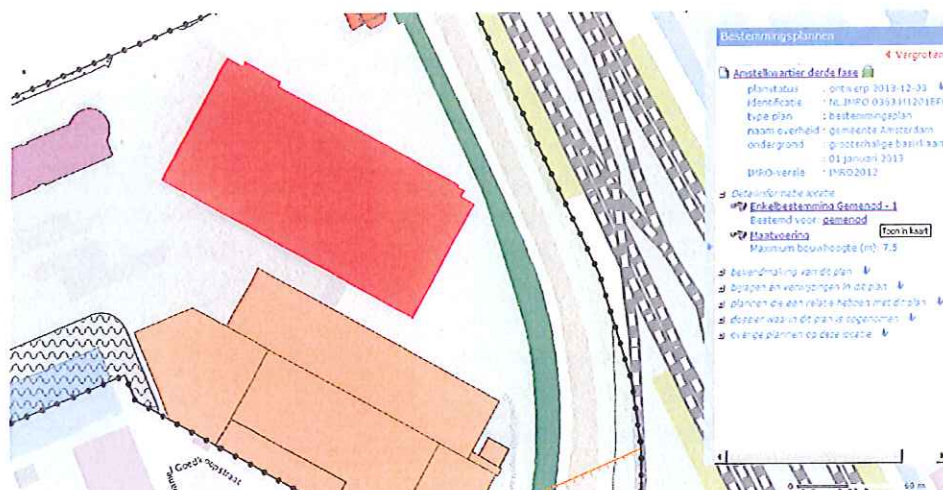
Kroonenberg is gerechtigd tot het complex Daniël Goedkoopstraat/Spaklerweg in Amsterdam, welk complex, bestaande uit twee bouwblokken, in het voorgenomen plangebied van het ontwerpplan ligt. Kroonenberg is daarom belanghebbende bij het ontwerpplan.

2 FEITEN

Kroonenberg heeft met de gemeente afgesproken dat de bedrijven Gamma, Carpetright, Halfords en Kwikfit, die op dit moment in het complex zijn gevestigd, in het ontwerpplan positief zouden worden bestemd. Daarnaast is afgesproken dat de ruimte die door het vertrek van de Bouwmaat is vrijgekomen, 6.000 m² perifere detailhandel, ook in het ontwerpplan als zodanig zou worden bestemd, met dien verstande dat deze 6.000 m² PDV in het ontwerpplan flexibel inzetbaar worden gemaakt, op een wijze dat deze meters in het gehele complex (beide bouwblokken) kunnen worden gerealiseerd.

3 POSITIEVE BESTEMMING BESTAANDE BEDRIJVEN

Volgens de afspraken zullen de bestaande bedrijven Gamma, Carpetright, Halfords en Kwikfit positief worden bestemd. Deze bedrijven zijn gevestigd in het bovenste blok, zoals op onderstaande afbeelding met rood aangegeven.

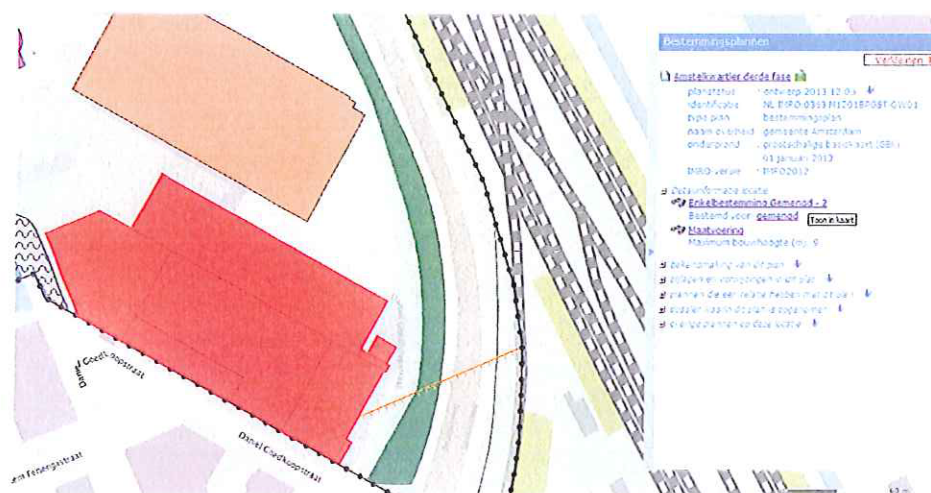


Afbeelding 1

Dit blok heeft de bestemming "Gemengd - 1". Gronden met deze bestemming zijn volgens artikel 4.1 sub a van de planregels aangewezen voor bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Inrichtingen. Daarnaast zijn deze gronden aangewezen voor "detailhandel in volumineuze goederen". Detailhandel in volumineuze goederen is in het plan gedefinieerd als *"detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven"*. Niet geheel duidelijk is of alle genoemde bestaande bedrijven onder deze definitie vallen. Voor zover dit niet het geval is, verzoekt Kroonenberg u dit bestaande gebruik expliciet positief in het plan te bestemmen.

4 GEEN FLEXIBILITEIT 6.000 M² PERIFERE DETAILHANDEL

Door het vertrek van de Bouwmaat is 6.000 m² vrijgekomen. Met de projectmanager van het gebied, de heer Van Straten, is afgesproken dat in het ontwerpplan deze vierkante meters perifere detailhandel flexibel inzetbaar zouden worden gemaakt, in die zin dat deze in beide bouwblokken kunnen worden gerealiseerd, tot het maximum van 6.000 m².



Afbeelding 2

Het plan maakt echter slechts detailhandel in volumineuze goederen mogelijk in het bovenste blok. Het onderste blok (zie afbeelding 2) heeft namelijk de bestemming "Gemengd - 2" en ingevolge artikel 5 van de planregels is binnen deze bestemming geen detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dit betekent dus dat, anders dan is afgesproken, het niet mogelijk is de 6.000 m² perifere detailhandel over beide blokken te verdelen.

5 CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande verzoekt Kroonenberg u in het vast te stellen bestemmingsplan "Amstelveen - derde fase" expliciet te bestemmen de thans in het plangebied aanwezige bedrijven Gamma, Carpetright, Halfords en Kwikfit, en het mogelijk te maken dat de 6.000 m² perifere detailhandel die vrij is gekomen door het vertrek van de Bouwmaat, in beide bouwblokken kan worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Advocaat/gemachtigde

Postbus 75999

1070 AZ Amsterdam
Nederland

AANGETEKEND

Aan de gemeenteraad van Amsterdam
t.a.v. Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM



Frankeermachine & (Digitale) Postzegel



R NL

Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRT2643345

AK