



Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Gemeentebblad

Raadsbesluit

R

Jaar 2016
Afdeling 3A
Nummer 168/663
Publicatiedatum 15 juni 2016
Agendapunt 20
Datum besluit B&W 10 mei 2016

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 663),
Gelet op artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid,

Besluit:

1. het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer: NL.IMRO.0363.M1201BPGST-VG01, in elektronische en analoge vorm vastgesteld op 5 november 2014 in navolging van de (tussen)uitspraak van de Raad van State van 10 februari 2016 op gebreken te herstellen en in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen als het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer: NL.IMRO.0363.M1201BPGST-VG02, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2013, met dien verstande dat de planregels als volgt worden gewijzigd:
 - a. artikel 4.3 toegevoegd sub d: het gebruik onder c is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.
 - b. artikel 5.3 toegevoegd sub e: het gebruik onder d is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.
 - c. artikel 16.2 toegevoegd nieuw onderdeel c: detailhandel in volumineuze goederen: 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Onder doornummering van alle andere leden.

Jaar 2016
Afdeling 3A
Nummer 168/663
Datum 22 juni 2016

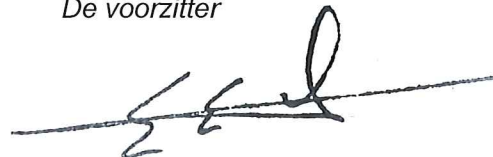
Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Raadsbesluit

R

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 22 juni 2016.*

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' followed by a horizontal line.

mr. M. Pe



Voordracht voor de raadsvergadering van
woensdag 22 juni 2016

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer 663
Publicatiedatum 15 juni 2016
Agendapunt 20
Datum besluit B&W 10 mei 2016

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer: NL.IMRO.0363.M1201BPGST-VG01, in elektronische en analoge vorm vastgesteld op 5 november 2014 in navolging van de (tussen)uitspraak van de Raad van State van 10 februari 2016 op gebreken te herstellen en in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen als het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer: NL.IMRO.0363.M1201BPGST-VG02, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2013, met dien verstande dat de planregels als volgt worden gewijzigd:
 - a. artikel 4.3 toegevoegd sub d: het gebruik onder c is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.
 - b. artikel 5.3 toegevoegd sub e: het gebruik onder d is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.
 - c. artikel 16.2 toegevoegd nieuw onderdeel c: detailhandel in volumineuze goederen: 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Onder doornummering van alle andere leden.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid.

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

Voorgeschiedenis

Op 5 november 2014 heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een onderdeel van het bedrijventerrein De Omval. In het plangebied zijn met name bedrijfs/kantoorgebouwen van Alliander aanwezig en bedrijfsgebouwen waarin groothandelsbedrijven en perifere detailhandelsbedrijven zijn gevestigd. Tevens zijn in het plangebied een fastfoodrestaurant en het kantoor van Stadstoezicht Amsterdam aanwezig.

De primaire insteek voor het gebied was om de bestaande situatie juridisch planologisch vast te leggen en dus om een overwegend conserverend bestemmingsplan op te stellen. In het plangebied was een groothandel in bouwmaterialen (Bouwmaat) gevestigd in een pand van de Kroonenberg Groep. De Bouwmaat is verhuisd naar Ouder-Amstel waardoor dit deel van het pand nu geheel leeg staat (6.400 m² bruto vloeroppervlak (bvo)). Kroonenberg heeft verzocht om de bestemming (Bedrijf) te verruimen met detailhandel in volumineuze goederen (PDV) om duurzame leegstand te voorkomen. Deze verruiming is meegenomen in het bestemmingsplan en Van Neerbos Bouwmarkten B.V. (Gamma) heeft op dit punt beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan.

Beroep en uitspraak Raad van State

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is door Van Neerbos Bouwmarkten B.V. beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State). De zitting ter behandeling van het ingestelde beroep heeft op 2 oktober 2015 plaatsgevonden. Op 10 februari 2016 heeft de Raad van State tussenuitspraak gedaan. De Raad van State heeft enkele gebreken in het bestemmingsplan geconstateerd die hersteld moeten worden. Hiervoor heeft de Raad van State toepassing gegeven aan de zogenoemde bestuurlijke lus. De Raad van State heeft de Gemeenteraad opgedragen om deze gebreken binnen 20 weken na verzending van de uitspraak te herstellen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan, zonder dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen hoeft te worden.

Ten behoeve van de verruiming van de bestemming met detailhandel in volumineuze goederen met een maximale oppervlakte van 6.400 m², heeft Goudappel Coffeng een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. Over het parkeeronderzoek zijn beroepsgronden ingediend. In haar tussenuitspraak heeft de Raad van State geconstateerd dat het parkeeronderzoek gebreken vertoont en heeft de Gemeenteraad opgedragen alsnog deugdelijk onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan voor de parkeersituatie. De geconstateerde gebreken hebben betrekking op:

- a. Nagegaan moet worden of de feiten en uitgangspunten van het parkeeronderzoek kloppen. Bij de beoordeling van de huidige parkeerdruk zijn ontwikkelingen in de

omgeving niet betrokken. Ook is er geen rekening gehouden met de heropening van de toegangsweg (Spaklerweg) die langere tijd in één richting was afgesloten. Voorts is in het onderzoek niet naar voren gekomen dat in de bestaande situatie het parkeerterrein in aanzienlijke mate wordt gebruikt door parkeerders die geen relatie hebben met de functies op het bedrijventerrein.

- b. Inschatting parkeervraag: is de parkeervraag en aanbod op de juiste wijze ingeschat en zijn daarbij de feiten en ontwikkelingen in de omgeving op de juiste wijze meegewogen in het onderzoek.
- c. Zijn er maatregelen mogelijk die garanderen dat het parkeeraanbod niet oneigenlijk gebruikt wordt.
- d. In de tussenuitspraak wordt tevens de advisering van de Commissie Winkelplanning Amsterdam (CWA), de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW) en de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAD NHZ) besproken. Hierin staat de advisering van de RCW en RAD NHZ niet ter discussie. Met betrekking tot de advisering van de CWA heeft de Afdeling uw raad in afweging meegegeven het nieuwe parkeeronderzoek nog voor te leggen aan de CWA ter advisering.

Ad a – Parkeeronderzoek feiten en uitgangspunten

Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft Goudappel Coffeng de toekomstige parkeerbehoefte en parkeercapaciteit van het bedrijven- en winkelgebied Spaklerweg/ Daniël Goedkoopstraat onderzocht (Rapport KBG030/Bkd, 13 april 2016). De gemeente heeft zich er van vergewist dat in het rapport uit is gegaan van een correcte feitelijke situatie en de ontwikkelingen in de omgeving expliciet heeft meegenomen.

In het onderzoek is uitgegaan van de maximale planologische invulling die het bestemmingsplan mogelijk maakt en is onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige parkeersituatie. In het onderzoek is rekening gehouden met het langparkeren van parkeerders die geen relatie hebben met de functies op het bedrijventerrein en wat de effecten zijn van de realisatie van fysieke maatregelen, zoals een slagboom, op het langparkeren. Daarnaast zijn de ontwikkelingen die in de omgeving spelen of gespeeld hebben meegenomen en is rekening gehouden met de parkeerrechten van bedrijven binnen en buiten het plangebied (Delta Lloyd, Brezan, Gerritsen en Wager) die nu en in de toekomst parkeerplaatsen in beslag nemen in het plangebied.

Het Locatiebeleid Amsterdam 2008 (hierna: Locatiebeleid) regelt het parkeren in Amsterdam. In het Locatiebeleid staat de toepassing van het principe 'de juiste functie op de juiste plek' centraal. Het doel van de juiste functie op de juiste plek is een efficiënt ruimtegebruik en een optimale bereikbaarheid. In het Locatiebeleid zijn de parkeernormen voor kantoren en bedrijven vastgelegd. Voor overige voorzieningen wordt verwezen naar de in bijlage V opgenomen normen die gebaseerd zijn op de CROW (kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) normen uit 2004. Het Locatiebeleid kent de mogelijkheid om andere kengetallen te gebruiken mits dit onderbouwd wordt. Het plangebied kan aangemerkt worden als een winkelboulevard met diverse perifere detailhandelsbedrijven. Een winkelboulevard (PDV) komt niet specifiek voor in bijlage V van het Locatiebeleid. In het Locatiebeleid is uitsluitend een generieke norm voor

grootschalige en perifere detailhandel opgenomen. De normen van het Locatiebeleid zijn dan ook niet goed toegesneden op de feitelijke situatie in het plangebied. Om toepassing te geven aan een efficiënt ruimtegebruik van het plangebied wordt daarom geadviseerd om uit te gaan van de landelijk erkende parkeerkencijfers van CROW die toegesneden is op de feitelijke situatie. De parkeerkencijfers van CROW (2012) zijn recenter dan het Locatiebeleid (CROW 2004). Het Locatiebeleid maakt daarnaast geen onderscheid tussen perifere en grootschalige detailhandel. De CROW parkeerkencijfers maken dit onderscheid wel. Daarnaast zijn de CROW parkeerkencijfers als het gaat om detailhandel verder uitgewerkt dan de kengetallen uit 2004. Om deze redenen leidt het toepassen van de CROW parkeerkencijfers tot een betere weergave van de daadwerkelijke parkeervraag in het onderhavig plangebied dan de parkeerkencijfers zoals die bij het Locatiebeleid zijn opgenomen. Daarom wordt ten behoeve van een efficiënte ruimtegebruik gebruik gemaakt van de mogelijkheid die het Locatiebeleid biedt om uit te gaan van een andere norm. En in deze van de CROW normen uit 2012.

Uitgaande van de CROW normen uit 2012 is in het parkeeronderzoek gekeken welke normen er gelden voor een bouwmarkt, meubelboulevard en een winkelboulevard (PDV). Daarnaast is bij het bepalen van de parkeervraag uitgegaan van de locatie als 'zeer stedelijk gebied' en het 'minimale parkeerkencijfer'. Dit omdat het personenautobezit in Amsterdam veel lager is in vergelijking met andere Nederlandse gemeenten. Tenslotte liggen de Spaklerweg en Daniël Goedkoopstraat ten opzichte van het Centrum van Amsterdam in 'de rest van de bebouwde kom'. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van de norm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo die voor een winkelboulevard (PDV) geldt, aangezien deze hoger is dan de normen die gelden voor een bouwmarkt of meubelboulevard.

Ad b – Inschatting parkeervraag en parkeercapaciteit

Op basis van de feiten en uitgangspunten is in het parkeeronderzoek de toekomstige parkeervraag en toekomstige parkeercapaciteit onderzocht. Met een maximale planologische invulling van het plangebied en de gehanteerde parkeernormen is de parkeerbehoefte bepaald. Hierin is ook de mogelijke uitbreiding met 6.400 m² bvo aan detailhandel in volumineuze goederen meegenomen. Om te bepalen of er voldoende parkeercapaciteit in het plangebied aanwezig is, is er een parkeerbalans opgesteld. In de balans is uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit is beschikbaar voor de aanwezige bedrijven en winkels in het plangebied. Winkels en bedrijven hebben elk een andere 'piek' als het gaat om het aantal benodigde parkeerplaatsen. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan de beschikbare capaciteit zo goed mogelijk worden benut. Op basis van deze gegevens laat de toekomstige parkeerbalans zien dat er op werk- en zaterdagdagen ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor alle functies in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de parkeervraag ruimtelijk inpasbaar is in het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het parkeren ook duurzaam elders op te lossen. Het initiatief hiervan ligt bij de eigenaar van de panden in het plangebied.

Ad c – Maatregelen borgen parkeervraag en -aanbod

In het parkeeronderzoek is er van uitgegaan dat in de toekomst een slagboom gerealiseerd wordt om de parkeerterreinen aan de Daniel Goedkoopstraat en Spaklerweg af te sluiten ten behoeve van het tegen gaan van oneigenlijk gebruik van

het parkeerterrein door langparkeerders die geen relatie hebben met de functies op het bedrijventerrein. Deze slagboom is op 4 april 2016 reeds geplaatst. Uit het onderzoek van de expert blijkt dat deze maatregel ook effectief is. Met de realisatie van de slagboom zal het aandeel langparkeerders die het parkeerterrein in beslag nemen niet meer substantieel zijn. Om de realisatie van een fysieke maatregel die het parkeerterrein van de openbare weg afsluit te borgen, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die deze maatregel verplicht wanneer het bruto vloeroppervlak detailhandel in volumineuze goederen toeneemt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'detailhandel volumineus'.

Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een parkeernorm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. Dit om het parkeeraanbod te borgen bij eventuele toename van het bruto vloeroppervlak met detailhandel in volumineuze detailhandel tot maximaal 6.400 m².

Ad d – Advisering CWA

Het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng van 13 april 2016 wordt niet voorgelegd aan de CWA. Ten eerste is de CWA per 1 maart 2016 opgeheven. Daarnaast behoort het beoordelen van een parkeeronderzoek niet tot de adviestaak van de CWA. Het is dan ook feitelijk niet mogelijk het onderzoek voor te leggen aan de CWA.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de opdracht van de Raad van State voldaan door het uitvoeren van nieuw parkeeronderzoek waar de gemeente zich ervan heeft vergewist dat in het onderzoek uit is gegaan van de juiste feitelijke situatie en de gevolgen van het plan voor de parkeersituatie is onderbouwd. Daarnaast is een parkeernorm voor de functie 'detailhandel in volumineuze goederen' en een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van fysieke maatregelen zoals een slagboom opgenomen in de planregels. Hierdoor is voldoende geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid is in het plangebied.

De toelichting bij het bestemmingsplan is over dit onderwerp aangevuld. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Gewijzigde vaststelling

In navolging van de tussenuitspraak is nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd waarin een aanvullende onderbouwing voor de parkeercapaciteit in het plangebied is opgenomen. Tevens zijn er enkele planregels gewijzigd. Daarmee worden de door de Raad van State geconstateerde gebreken hersteld. Deze wijzigingen worden hieronder onderbouwd.

Voorwaardelijke verplichting realisatie fysieke voorziening (slagboom) en parkeernorm

In het parkeeronderzoek is geconstateerd dat het parkeerterrein in het plangebied oneigenlijk wordt gebruikt door langparkeerders die geen relatie hebben met de

functies op het bedrijventerrein. Om het oneigenlijk parkeren tegen te gaan en te borgen dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is wanneer het bruto vloeroppervlak detailhandel in volumineuze detailhandel in het plangebied toeneemt tot maximaal 6.400 m², is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een fysieke maatregel zoals een slagboom die het parkeerterrein afsluit van de openbare weg. Naast de voorwaardelijke verplichting is tevens een parkeernorm in de regels opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen. Ook met het opnemen van deze norm moet geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

In artikel 4.3, 5.3 en 16.2 van de regels zijn daarom de volgende artikelen toegevoegd:

Ad a

Artikel 4.3 toegevoegd sub d: het gebruik onder c is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.

Ad b

artikel 5.3 toegevoegd sub e: het gebruik onder d is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een fysieke voorziening zoals een slagboom of daarmee te vergelijken voorzieningen, waardoor het parkeerterrein ten behoeve van de bestemming niet vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg.

Ad c

Artikel 16.2 toegevoegd nieuw onderdeel c: detailhandel in volumineuze goederen: 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het kopje 'Bestuurlijke achtergrond' onder Ad a, b en c.

Ad. 2 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden waar het bestemmingsplan betrekking op hebben in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam. Om deze reden is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Derhalve kan bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De grondslag van dit besluit verschilt niet met die van het eerdere vaststellingsbesluit van 5 november 2014.

Vervolg beroepszaak

Het vaststellingsbesluit moet bekend worden gemaakt in de gebruikelijke media en zal met de bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd. Van de vaststelling moet tevens mededeling worden gedaan aan de Raad van State en aan appellanten. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om tegen de aangebrachte wijzigingen

beroep in te stellen. Het gewijzigde bestemmingsplan zal aan het procesdossier in de beroepszaak bij de Raad van State worden toegevoegd, waarna de Raad van State zal meedelen op welke wijze het beroep verder zal worden behandeld.

Financiële paragraaf

Toelichting

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Geheimhouding

N.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Parkeeronderzoek Goudappel Coffeng d.d. 13 april 2016
2. Tussenuitspraak d.d. 10 februari 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
3. Verbeelding

Ter inzage gelegd

1. Gewijzigd bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
2. Bijlagen bij toelichting en regels bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase in 1 document

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en duurzaamheid, Leonie Schouten, 020 255 1670,
leonie.schouten@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
