

Nota Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 16 april 2013 door het Dagelijks Bestuur vrij gegeven voor het voeren van wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het voorontwerp is naar de volgende vooroverlegpartners opgestuurd:

- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Provincie Noord-Holland;
- Waternet;
- Gemeente Ouder-Amstel;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland;
- Gasunie;
- Liander;
- KPN;
- Pro rail;
- Tennet;
- Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO);
- Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)

Er zijn geen overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro door de overlegpartners ingediend. Wel is door de DRO een verlate reactie ingediend. Deze reactie wordt hieronder beantwoord.

1. Dienst Ruimtelijke Ordening

Kantoren

Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit om binnen de gemengde bestemmingen – waarbinnen de bestaande kantoren liggen – bedrijven te vestigen, zodat op termijn het totale vloeroppervlak kan afnemen. Dit past binnen de stedelijke ambities.

Reactie:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bedrijven

De bestemming “Bedrijf” is ruimer dan het geldende beleid voorschrijft, omdat de bestaande situatie het uitgangspunt is. Het plan staat 35% kantoor per vestiging toe in plaats van 30%. Wij verzoeken u in het plan te regelen dat voor nieuwe bedrijfsvestigingen de 30% wordt toegepast. Tevens verzoeken wij u onder de gebruiksregels een maximum kantoorvloer per vestiging vast te leggen, te weten de in de structuurvisie aangegeven grens van 2000 m².

Reactie:

Niet de bestaande situatie, maar de bestaande rechten zijn uitgangspunt voor het bestemmingsplan Weespertrekvaart-Zuid. Deze rechten komen voort uit het huidige bestemmingsplan dat in het verleden door de DRO is opgesteld. Het terugbrengen van de hoeveelheid vloeroppervlakte aan kantoor per vestiging met 5% en een maximum van 2000 m² kan resulteren in planschade. Het verzoek van de DRO wordt niet met een planschade risicoanalyse onderbouwd. Om deze reden wordt vastgehouden aan de bestaande rechten en blijft de hoeveelheid kantoorvloer per vestiging 35% zonder absoluut maximum.

Creatieve functies

Onder de bestemmingen “Bedrijf”, “Gemengd-1” en “Gemengd-2” staat u in het plangebied “creatieve functies” toe. In een bijlage is aangegeven welke bedrijven daarmee zijn bedoeld. In het huidige beleid is de term “creatief bedrijf” komen te vervallen. Creatieve bedrijven, zoals in het bestemmingsplan bedoeld, worden beschouwd als kantoor. Dit type vestigingen past niet onder de bestemming “Bedrijf”. Wij verzoeken u “creatieve functies” te schrappen onder de bestemming “Bedrijf”. Aangezien “creatieve functies” te beschouwen zijn als kantoor, is vermelding onder de bestemmingen “Gemengd-1 en 2” overbodig. Meer in algemene zin adviseren wij de term “creatieve functies” niet langer te hanteren.

Reactie:

Er is gekozen voor de term “creatieve functies” en bijbehorende lijst vanwege het feit dat het aanmerken van vele, in de lijst opgenomen, functies een karakter hebben dat dichterbij de functie “bedrijf” dan bij de functie “kantoor”. Voorbeelden hiervan in het plangebied zijn de Amsterdam studio’s aan de Duivendrechtsekade en de garageboxen aan de Duivendrechtsekade. Deze functies hebben meer het karakter van bedrijvigheid dan van kantoor. Daarnaast zou het aanmerken van de “creatieve functies” als kantoor vereisen dat de voor de bewuste gronden de functie “kantoor” in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Hierdoor zou het vloeroppervlak aan kantoor in het plangebied uitgebreid worden. Dit zou in strijd zijn met de Structuurvisie en de daaruit voortvloeiende Kantorenstrategie. Om deze reden wordt vastgehouden aan het bestemmen van “creatieve functies” op basis van de bijbehorende lijst.

Detailhandel

Op 23 mei 2012 stelde de gemeenteraad de detailhandelsnota “Amsterdam Winkelstad” vast als uitwerking van de structuurvisie. De door u genoemde “Nota Detailhandel in Balans” uit 2001 kwam daarmee te vervallen. Verzocht wordt de toelichting op dit punt te actualiseren.

Reactie:

De toelichting wordt aangepast op dit punt.

Handel in auto’s, boten en caravans wordt in het huidige beleid niet langer als detailhandel aangemerkt, maar als bedrijf. Wij verzoeken u de functie “detailhandel in auto’s, boten en caravans” onder de bestemmingen “Bedrijf” en “Gemengd - 1” en “Gemengd - 2” te laten vervallen.

Reactie:

Handel in auto’s, boten en caravans wordt toegevoegd aan de bedrijvenlijst en geschrapt uit de bestemmingen “Bedrijf” en “Gemengd – 1”, en “Gemengd – 2”.

Verder staat u binnen nagenoeg alle bestemmingsvlakken in het plangebied volumineuze detailhandel toe. In de bestemmingen “Bedrijf” en “Gemengd – 1 en – 2” geeft u aan dat onder “Afwijking van de gebruiksregels” dat het DB door middel van een afwijkingsprocedure bevoegd is om volumineuze detailhandel toe te staan onder voorwaarde van instemming van de afdeling economische zaken. Dit is niet juist. Omgevingsvergunningen die volumineuze detailhandel betreffen, dienen, nadat advies is ingewonnen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam, ter toetsing te worden voorgelegd aan B&W van Amsterdam. Verzocht wordt om de afwijkingsprocedure te schrappen en wanneer zich een initiatief voordoet, dient dit verzoek, na beoordeling door de winkelplanningcommissies, ter toetsing aan B&W te worden voorgelegd.

Reactie:

De opname van de afwijkingsbevoegdheid voor volumineuze detailhandel komt voort uit de bestaande rechten voor de bewuste gronden. Vanwege het uitgangspunt om conserverend te bestemmen is de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Om deze reden wordt de afwijkingsbevoegdheid niet geschrapt.

Doordat de reguliere procedure uit de Wabo van toepassing is, bedraagt de afhandelingstermijn 8 weken. Om die reden is de voorwaarde opgenomen om de toetsing door de afdeling economische zaken van het stadsdeel te laten plaatsvinden. Op basis van uw reactie wordt dit gewijzigd in de voorwaarde dat advies moet worden aangevraagd aan de Commissie Winkelplanning Amsterdam. Wij willen hierbij benadrukken dat een korte afhandelingstermijn is vereist gezien de gestelde termijn van 8 weken door de reguliere procedure. In de afwijkingsbevoegdheid is niet specifiek geëist dat het DB gebruik kan maken van de afwijkingsbevoegdheid, maar dat dit het bevoegd gezag is. Als blijkt dat het college van B&W bevoegd gezag is dan kan het college gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid.