



# Nota van Beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan Bedrijvenstrook, Zeeburgereiland

## Colofon

Opdrachtgever  
Opdrachtnemer  
Datum

Grond en Ontwikkeling  
Ruimte & Duurzaamheid  
maart 2021 / november 2022

## Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenstrook, Zeeburgereiland met de daarop betrekking hebbende stukken, ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 18 november 2020 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 november 2020 gedurende zes weken voor eenieder op enkele stadsloketten ter inzage gelegen en was tevens digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. In deze nota worden de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Deze nota, met de daarbij behorende bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over het bestemmingsplan.

Als zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan leiden, dan is dat in de beantwoording van de zienswijze vermeld.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden beschreven in een aparte Nota van Wijzigingen behorende bij de raadsvoordracht tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

## Ontvangen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan:

|   | adressant                       | adres                                         | ontvangstdatum   |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| 1 | Equipe                          | Pedro de Medinalaan 7-J,<br>1086XK, Amsterdam | 29 december 2020 |
| 2 | Stichting Achmea Rechtsbijstand | Postbus 4116<br>7320 AC Apeldoorn             | 31 december 2020 |
| 3 | Politie, team Zeeburgereiland   | Balistraat 104, 1094 JT<br>Amsterdam          | 24 december 2020 |

## Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door eenieder naar voren kunnen worden gebracht. Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 19 november 2020. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 30 december 2020.

Op basis van de analyse van de ontvankelijkheid luidt de conclusie dat alle zienswijzen in behandeling kunnen worden genomen. Zienswijze 3 is een mondelinge zienswijze, waarvan een verslag is gemaakt.

### **Inhoudelijke behandeling zienswijzen**

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die eventueel niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd. Van zienswijze 3 is het integrale verslag van de mondelinge zienswijze opgenomen. Per onderdeel van een zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een aanpassing van de toelichting wordt niet aangemerkt als een wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

### **Zienswijze 1**

Ad.1 Verzocht wordt om de kavel die is bestemd voor 'Bedrijf-2' te bestemmen voor 'Bedrijf-1' en dan meer specifiek voor een autowasstraat. Initiatiefnemer is in 2014 gestart met ontwikkelen van een autowasstraat met interieurreiniging te ontwikkelen op deze locatie op de bedrijvenstrook. Het plan sluit aan bij de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde bouwhoogten. Aangegeven wordt dat de ambities van de wasstraat inmiddels nog zijn vergroot en het de intentie is om hier een eerste circulaire en energieneutrale wasstraat ter wereld te willen ontwikkelen. Met automatische reiniging is geen sprake van concurrentie met de bestaande wasstraat bij Kriterion waar doe-het-zelf wasboxen aanwezig zijn.

Een combinatie met de beoogde hulpwarmtevoorziening op deze locatie is wellicht mogelijk.

### Reactie

De driehoekige kavel is op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst sinds 2012 gereserveerd voor de realisatie van een Hulpwarmte voorziening (HWV) ten behoeve van het stadswarmtenet. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor de realisatie daarvan gestart. Vattenfall is voornemens om de HWV hier in 2022 te realiseren. De locatie is gekozen omdat het perceel grenst aan het hoofdtracé van Stadswarmte; Vattenfall sluit op dit tracé aan.

Opgemerkt wordt dat in 2020 het Stedenbouwkundig plan (SP) voor de bedrijvenstrook door de gemeenteraad is vastgesteld met daarin nog een aantal andere kavelreserveringen: een politiebureau, recyclepunt, en een gebouwde P+R. Daarmee is al een groot deel van de Bedrijvenstrook gereserveerd voor stadsverzorgende voorzieningen. De overige circa. 19.000m<sup>2</sup> bvo uit te geven grond is bedoeld voor stadsverzorgende bedrijven (waaronder een bouwmarkt); het gaat dan om bedrijven die in de transformatiegebieden in Amsterdam ruimte moeten maken voor woningbouw.

Gelet op de omvang van het programma voor de HWV en de specifieke nutsfunctie is een combinatie met een andere bedrijfsfunctie op deze locatie niet mogelijk.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad.2 Indien het verruimen van de bestemming 'Bedrijf-2' niet mogelijk is, dan wordt verzocht om het initiatief mogelijk te maken binnen de bestemming Bedrijf-1. In deze bestemming is een wasstraat vooralsnog uitgesloten (P3). De indiener van de zienswijze geeft aan dat de in deze bestemming genoemde bouwhoogten (14-18 meter) aanleiding geven voor mooie combinaties met andere functies en een kans voor ontwikkeling vormt.

### Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder ad.1. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat binnen de bestemming Bedrijf-1 een breed scala aan bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mogelijk is, waaronder een wasstraat (volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

een bedrijf in de categorie 2). Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven is het vanuit mobiliteitsoverwegingen gewenst om geen ruimte te bieden voor bedrijven met een zware verkeersaantrekkende werking. Bedrijven uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten met een indice P3 of G3 zijn daarom alleen toelaatbaar, indien op basis van een mobiliteitsplan wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeersgeneratie. Hier ziet artikel 12.2.2 van de regels van het bestemmingsplan op. Op deze wijze kan de gemeente vinger aan de pols houden en per geval - waar nodig - een expliciete afweging maken voor de toelaatbaarheid van een initiatief. Een wasstraat is functioneel dus niet op voorhand uitgesloten zoals de indiener van de zienswijze stelt.

#### Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **Zienswijze 2**

De zienswijze wordt ingediend namens een bewoner van de Leo Hornstraat (Sportheldenbuurt) en bevat een aantal onderdelen.

##### **Ad.1 Milieueffectrapportage (MER)**

De bestemming 'Bedrijf-1' laat binnen de gehele bestemming bedrijven tot en met categorie 3.2 toe. Dit terwijl in het MER wordt uitgegaan van maximaal milieucategorie 2 aan de voorzijde van de strook, gelegen aan de Bob Haarmslaan. Ook gaat de MER uit van relatief kleine kavels (100 tot 250 m2) aan de Bob Haarmslaan.

Verzocht wordt om voor de strook met bedrijven grenzend aan de Sportheldenbuurt maximaal milieucategorie 2 op te nemen en dit tevens te borgen in de planregels.

#### Reactie

Voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland (Sluisbuurt, Baaibuurt, Bedrijvenstrook) is in 2018 een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Deze MER is procedureel gekoppeld geweest aan het bestemmingsplan Sluisbuurt, en vormt een bijlage bij het (destijds) vastgestelde bestemmingsplan Sluisbuurt. Het MER – zoals ook als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenstrook Zeeburgereiland gevoegd – bevat, anders dan indiener van de zienswijze stelt - geen tekst over een onderscheid in zones voor bepaalde categorieën van bedrijven voor de Bedrijvenstrook. In de programmatabellen wordt uitgegaan van vestiging van bedrijven tot maximaal categorie 3.2. Vanuit de voor het bestemmingsplan gehanteerde richtafstanden uit de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering is er ook geen aanleiding om vestiging van uitsluitend bedrijven in de categorie 2 langs de Sportheldenbuurt voor te schrijven. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven is de kleinste afstand tussen de bedrijfsbestemming en de bestaande woningen in de Sportheldenbuurt circa 60 meter en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het MER geeft aan dat 'gedacht wordt aan' uitgeefbare kavels van circa 100 m2 tot circa 9.000 m2 en een strook aan de Bob Haarmslaan met kleine kavels (100 - 250m2). In het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook is aangegeven dat voor de kavelmaten is gekozen voor een – eenzelfde - grote variatie (ca. 100m2 tot ca. 9.000m2). Voor kavel 2.1 (gelegen aan Bob Haarmslaan) wordt in het Stedenbouwkundig Plan een maximale bedrijfsomvang aangegeven. Dit is ook randvoorwaarde bij de komende tenders en één-op-éénuitgiften. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door voor deze zone (kavel 2.1) een maximale omvang per bedrijf op te nemen, zodat wordt aangesloten bij het Stedenbouwkundig Plan.

#### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Aan artikel 3.2.2 wordt een sub j toegevoegd dat als volgt luidt:

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1', geldt dat de maximale omvang van een bedrijfsunit ten hoogste 250m<sup>2</sup> bvo bedraagt'.

Deze aanduiding wordt op de verbeelding toegevoegd.

#### Ad 2. Natuur en groen

Van de ecologische functie en de groene ambitie (natuurinclusief bouwen) zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven is volgens de indiener van de zienswijze niets terug te vinden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan garandeert slechts een groenstrook aan de achterzijde van het bedrijventerrein tussen de snelweg en de bedrijvenstrook. Ook de groene daken, gevels en andere groene maatregelen dienen geborgd te worden in het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan geven hier nu geen enkele blijk van. Indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat het inregelen van groen middels de tenders onvoldoende is temeer nu dat geen handhavend karakter kent of met zich meebrengt. De planregel opgenomen in 3.3.1 onder e van het bestemmingsplan is onvoldoende om te voorzien in alle groenmaatregelen (daken, gevels, ecologie) en pleit voor meer regels in het bestemmingsplan teneinde de groene invulling van de bedrijvenstrook te garanderen.

Voorts wenst indiener van de zienswijze een groenvoorziening tussen de strook en de Sportheldenbuurt te verkrijgen teneinde bijvoorbeeld de optische overlast terug te dringen van de bedrijvenstrook. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen die regelt dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft, en in die planregel te verwijzen naar het beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

#### Reactie

Het groene karakter van de bedrijvenstrook is een van de ambities voor het gebied. Voor de inrichting van de openbare ruimte op de Bedrijvenstrook is een inrichtingsplan opgesteld. Over het voorlopig ontwerp (VO) van de openbare ruimte, heeft inmiddels participatie met belanghebbenden plaatsgevonden (eind 2020). Het VO is een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook Zeeburgereiland dat op 2 juli 2020 in de Gemeenteraad is vastgesteld. In het VO is uitvoering gegeven aan de verschillende ambities op het gebied van een groene, natuurinclusieve inrichting. Zo wordt tussen de bebouwing van de Sportheldenbuurt en de bedrijvenstrook voorzien in een drie dubbele bomenrij; aan weerszijden van de watergang een rij bomen (al geplant) en een rij bomen aan de overzijde van de Bob Haarmslaan, aan de zijde van de bebouwing van de bedrijvenstrook. Hiermee is sprake van een zeer groen karakter van de Bob Haarmslaan. Ook langs de Anthonie van Akenstraat en Faas Wilkesstraat komen aan weerszijden bomen. Deze straten hebben een symmetrisch profiel, met aan beide zijden van de straat langs de gevels ook een groene strook van 1,50 meter breed. Deze ruimte biedt vrijheid in de manier van aansluiting tussen gevel en openbare ruimte. Van deze 1,50 meter wordt 40 cm uitgegeven ten behoeve van gevelgroen. De overige 1,10 meter zal de gemeente, op basis van de genoemde bewonersparticipatie, vormgeven met groen. Aan de Marie Baronlaan geldt ook dat hier aan de zijde van de bedrijven een bomenrij komt. Ook de strook tussen de Marie Baronlaan en A10 wordt groener ingericht, mede op basis van de genoemde bewonersparticipatie. De gemeente is volledig verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte en zal deze inrichten conform het binnenkort vast te stellen DO voor de openbare ruimte. Om die reden is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan, niet nodig.

Voor wat betreft de ambities voor natuurinclusief bouwen op de in erfpacht uit te geven kavels - door middel van bijvoorbeeld groene daken en gevels - leidt toepassing van het bepaalde in artikel 3.3.1 onder e (voor minimaal 30% van het kaveloppervlak wordt voorzien in groen op maaiveld, daken en/of gevels) ertoe dat bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende groen wordt gerealiseerd op een kavel. Om voor het toetsen van deze ambities een duidelijker toetsmoment te creëren en om ook de instandhouding van dat groen te borgen is artikel

3 en 4 van de regels van het bestemmingsplan aangepast door een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 3.3.1 onder e en artikel 4.3.1 onder d worden geschrapt. Het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook wordt aan de bijlagen van de regels toegevoegd, en er wordt een nieuw lid 3.5 en 4.6 toegevoegd dat als volgt luidt:

#### 'Artikel 3.5/4.6 Voorwaardelijke verplichting

Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 te bouwen als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen voor het betrokken gebouw niet een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan de volgende eisen, overeenkomstig pagina 30-32 ('natuurinclusief en klimaatbestendig') van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook in bijlage 3 bij deze regels:

- a. op het kavel wordt minimaal 30% groen tot stand gebracht en in stand gehouden;
- b. het groen dient bij te dragen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en het voorkomen van hittestress;
- c. het groen wordt toegepast op maaiveld, dak en/of gevel;
- d. voor groen aan de gevel geldt een minimale diepte van 30 cm en een minimale breedte van 120 cm.'

Aan paragraaf 6.2 van de toelichting wordt een passage over biodiversiteit toegevoegd om richting te geven aan de aanvrager van een omgevingsvergunning.

#### Ad 3. Kleinschalige ontwikkelingen

De indiener van de zienswijze geeft aan dat in de planregels niets is terug te vinden over de inpassing van kleinschalige initiatieven om de binding met de buurt te houden. Als men kijkt naar de bouwvlakken en de oppervlakte van deze bouwvlakken dan is het kleinste bouwvlak ('slechts') ruim 4.200 m<sup>2</sup> groot. Indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat onvoldoende is geborgd dat de kleine ondernemer voor de lokale buurt ook een kans krijgt om zich te vestigen op de bewuste plangebieden. Deze ruimte voor kleinschalige commerciële functies is van belang zodat de bedrijvenstrook niet alleen interessant is voor de zakelijke afnemer, maar eveneens voor de buurt. Het enkele borgen van een moestuin is onvoldoende; meer lokale functies moeten worden meegenomen. Het voortraject voor de realisering van de bedrijvenstrook is ingegaan om draagvlak in de buurt te creëren, evenwel wordt in de uiteindelijke planregels niets geregeld om de lokale functies toe laten. Verzocht wordt om reguliere detailhandel op de bedrijvenstrook mogelijk te maken.

Indiener stelt zich daarnaast op het standpunt dat artikel 3.4.2 en 3.1 zich voor wat betreft de mogelijkheid van detailhandel elkaar tegenspreken.

### Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan van de bedrijvenstrook gericht is op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke Structuurvisie. Het plangebied is in de Structuurvisie aangeduid als stadsverzorgend bedrijventerrein; op deze terreinen is terughoudendheid nodig ten aanzien van functiemenging. Uit de recente gemeentelijke Bedrijvenstrategie 2020-2026 blijkt ook dat de verplaatsingsbehoefte van bedrijven uit vooral de transformatiegebieden in de stad, groot is. Met deze transformaties neemt het aanbod aan traditionele vestigingslocaties voor bedrijven af. Het is dus van belang om opvangcapaciteit voor deze bedrijven te faciliteren.

Tijdens de inspraak op het concept Stedenbouwkundig Plan (SP) is door bewoners van de Sportheldenbuurt de wens geuit om ook ruimte te bieden voor aanvullende functies. Hier is bij de vaststelling van het SP, invulling aan gegeven door ook ruimte te bieden voor horeca en sport. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vertaald door in bepaalde zoekgebieden naast bedrijven ook horeca en sport mogelijk te maken. Deze functies kunnen een aanvulling zijn op de te vestigen bedrijven en ook voor de aangrenzende (woon)omgeving. De gekozen zoekgebieden leiden tot spreiding van deze aanvullende functies en nodigen daarmee uit tot een looproute over het de bedrijvenstrook. In de komende tenders voor de erfpachtuitgifte van de kavels die onderdeel zijn van het zoekgebied, wordt door de gemeente de wens voor een dergelijke functie meegegeven. In de Sportheldenbuurt zelf wordt reeds ruimte geboden voor verdergaande functiemenging met winkels, sport en leisure. Ook in de andere woongebieden zoals Sluisbuurt en Baaibuurt is ruimte voor verdergaande functiemenging zodat voor Zeeburgereiland als geheel een goede mix van functies wordt verkregen.

Naast genoemde functies is in de groene zone aan de zijde van het Buiten-IJ een moestuin toegestaan en binnen de bedrijfsfunctie is ook ondergeschikte detailhandel mogelijk. Hiermee ontstaat bijvoorbeeld de mogelijkheid om bij een repairshop ook een verkoopoppervlak te maken. Het toestaan van reguliere detailhandel op het bedrijventerrein is in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid en behoort daarom niet tot de mogelijkheden. Hiervoor worden elders op het Zeeburgereiland mogelijkheden geboden. Tenslotte is – ingeval van de vestiging van een recyclepunt - ook een educatieve functie toegestaan.

De stelling van de indiener van de zienswijze, dat het bestemmingsplan in het geheel geen ruimte biedt voor andere functies dan bedrijvigheid, wordt daarom niet gedeeld.

Met betrekking tot de artikelen 3.4.2 en 3.1 wordt opgemerkt dat beoogd is om in de doeleinden expliciet uitsluitend perifere detailhandel (naast ondergeschikte detailhandel) mogelijk te maken. Nu deze vormen expliciet worden genoemd kan artikel 3.4.2 onder a vervallen.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 3.4.2 onder a wordt geschrapt.

#### Ad 4. Recyclepunt, P+R en politie

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk maakt waar het recyclepunt, de P+R en het politiebureau worden gevestigd op de bedrijvenstrook.

Daarnaast stelt de indiener van de zienswijze zich op het standpunt dat onvoldoende geborgd is dat het recyclepunt, dat thans tijdelijk en in de open lucht gerealiseerd is op het plangebied, in haar definitieve vorm overdekt wordt. Belanghebbende is verwikkeld geweest in een juridische strijd met uw bestuursorgaan ten aanzien van het tijdelijke punt en toen is aangegeven dat het definitieve punt overdekt wordt. Evenwel is dit niet opgenomen in de planregels. Verzocht wordt dit op te nemen in de planregels om de afspraken gemaakt in die eerdere procedure te waarborgen.

Indiener betoogt dat haar namens het college van burgemeester en wethouders is toegezegd dat het recyclepunt in zijn definitieve vorm overdekt zou worden uitgevoerd. Zij stelt dat die toezegging is gedaan tijdens de mondelinge behandeling van de bezwaarschriftprocedure over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het recyclepunt in tijdelijke vorm. Die behandeling vond plaats op 4 juni 2019. Volgens indiener van de zienswijze is deze toezegging in lijn met mededelingen die vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam op 2 mei 2018 tijdens een bewonersbijeenkomst hebben gedaan.

Indiener wijst verder op brieven van een wethouder en een ambtenaar van de gemeente Amsterdam, waarin volgens indiener wordt toegezegd dat een overdekt recyclepunt wordt gerealiseerd. Zij stelt dat dit toezeggingen zijn die aan de raad kunnen worden toegerekend.

#### Reactie

Voor het bestemmingsplan geldt dat een functie alleen op een specifieke locatie is vastgelegd indien hier ruimtelijke argumenten voor zijn, of reeds een omgevingsvergunning voor een functie is verleend. Om die reden is de locatie van de P+R op de verbeelding en in de regels vastgelegd door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1'. Het is logisch om een P+R zo dicht mogelijk bij het openbaar vervoer (op de IJburglaan) en bij de ontsluiting van de bedrijvenstrook (Marie Baronlaan) te situeren.

Het politiebureau is reeds eerder door middel van een uitgebreide Wabo-procedure vergund. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' en is daarmee op een locatie vastgelegd. De verleende omgevingsvergunning voor deze voorziening is hiermee in het bestemmingsplan ingepast.

Voor het vastleggen van locaties voor andere functies in het gebied ontbreken ruimtelijke argumenten, nu het woon- en leefklimaat in de Sportheldenbuurt – zoals hierboven aangegeven – door middel van het principe van bedrijven en milieuzonering is geborgd. De ruimtelijke uitstraling is een aspect dat in het kader van de welstandstoets aan de orde komt. Het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook bevat reeds uitgangspunten voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Voor het gebied wordt separaat nog een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ten aanzien van de borging van het overdekt uitvoeren van een recyclepunt wordt het volgende opgemerkt.

Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja, hoe.

De Afdeling overweegt, met inachtneming van de uitspraak van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, en het daarin weergegeven stappenplan, dat, om aan te nemen dat een toezegging is gedaan, degene die zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk dient te maken dat sprake is van uitlatingen en/of gedragingen van overheidsfunctionarissen die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. Verder is vereist dat de toezegging, andere uitlating of gedraging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Dat is het geval als betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht veronderstellen dat degene die de uitlating deed of de gedraging verrichtte de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte.

In een diaprojectie van de informatieavond van de gemeente Amsterdam op 28 mei 2018 over de komst van een - in eerste instantie tijdelijk - recyclepunt naar het bedrijventerrein op Zeeburgereiland, en in het bijbehorende verslag, wordt gesteld dat de ambitie bestaat om een overdekt recyclepunt te realiseren. In de brief van de wethouder van 26 juni 2018 en de brief van de ambtenaar van 14 september 2018 wordt daarbij verwezen naar een "(overdekt) afvalpunt". Uit deze brieven volgt dat van de kant van de gemeente wordt gestreefd naar een overdekking van het nieuwe recyclepunt zoals dat na het realiseren van een tijdelijke voorziening uiteindelijk vorm zal krijgen.

In een bijeenkomst met de bezwaarschriftcommissie op 4 juni 2019, naar aanleiding van de vergunningverlening voor de oprichting van een tijdelijk afvalpunt op het plangebied op 26 maart 2019, is het volgende hoorbaar. Op de vraag van een bezwaarindiener zegt een ambtenaar van de



gemeente over de vorm die het definitieve punt zal aannemen het volgende: "Wel ingepakt met een dak erop, waar ook zonnepanelen bijvoorbeeld op te liggen komen. Met daaromheen functies en letterlijk ook aan de straat functies, dus muren om dat ding heen, die het afschermen. Het wordt veel meer ingepakt".

Naar het oordeel van de gemeente kan de namens het college gedane mededeling echter niet worden toegerekend aan de raad, die het bevoegde orgaan is waar het gaat om het vaststellen van bestemmingsplannen en daarover naar eigen inzicht dient te beslissen. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat tijdens de bijeenkomst op 4 juni 2019 een besluit van het college voorlag en de betrokken medewerker van de gemeente bij die gelegenheid dan ook alleen namens het college optrad. Dit had voor indiener op zichzelf duidelijk kunnen zijn. Ook als een toezegging, andere uitlating of gedraging niet kan worden toegerekend aan het bevoegde bestuursorgaan, neemt dat niet weg dat er situaties kunnen zijn waarin deze handeling moet worden betrokken bij een belangenafweging. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

#### Algemeen belang

In eerdere communicatie naar de buurt (zie bijgevoegd aanvullend gemeentelijk verweerschrift) over de komst van een afvalpunt op de bedrijvenstrook is gesproken over de ambitie tot 'het afschermen van de geluidsbron door een overkapping met gevels' en dat een recyclepunt 'naast een (overdekt) afvalpunt' ook voorziet in andere functies. Ook is gesproken over een '(mogelijk geheel) ingepakt afvalpunt'. Bij brief van 19 juli 2021 zijn omwonenden (waaronder appellant) destijds geïnformeerd over de stand van zaken van het recyclepunt. Daarin is aangegeven dat studies nog niet hebben geleid tot een haalbaar plan voor het realiseren van een recyclepunt/circulair ambachtscentrum op de bedrijvenstrook. Daarom ontwikkelen we nu het afvalpunt met intakezone voor recycling eerst en onderzoeken we parallel daaraan verder scenario's voor een doorontwikkeling naar een recyclepunt/ambachtscentrum. Met de huidige inzichten is het onzeker of de eerder gedane uitspraak over een '(mogelijk geheel) ingepakt recyclepunt' in de eindsituatie gestand kan worden gedaan. Het belang van de komst van een recyclepunt achten wij evenwel van groter – algemeen - belang dan het belang van de indiener van de zienswijze. Hiertoe overwegen wij het volgende.

Het college heeft een gebiedsoverstijgende afweging gemaakt om het afvalpunt van Cruquius naar de bedrijvenstrook op Zeeburgereiland te verplaatsen. De urgentie ervan is eerder ontstaan door de verplaatsing van basisschool De Kleine Kapitein die tot uiterlijk januari 2021 op de Kop van het Java-eiland heeft kunnen blijven en daarna is verhuisd naar het Cruquiusgebied. Hier ontstond vanwege de transformatie van dit gebied naar woningbouw, een onderwijsbehoefte. Het afvalpunt moet - net als de school - ergens op een geschikte locatie landen. De bedrijvenstrook op Zeeburgereiland is daarvoor als meest geschikte locatie beschouwd. De locatie is goed ontsloten met een directe verbinding naar de snelweg. Aan deze kant van de stad — voornamelijk in IJburg en Zeeburgereiland - worden veel nieuwe woningen gebouwd waarmee het verzorgingsgebied van het afvalpunt meer naar het oosten verschuift. Daarbij is de nabijheid van bewoners en een goede spreiding van dergelijke punten over de stad van belang om de duurzaamheidsambitie van Amsterdam te kunnen realiseren. Hoe meer mensen hun afval als grondstof inleveren, hoe meer er hergebruikt en gerecycled kan worden. Het algemeen belang van de komst van een afvalpunt wegen wij zwaarder dan het individuele belang van de indiener van de zienswijze en de richting haar gedane toezegging.

#### Financiële aspecten

Zoals hierboven aangegeven hebben studies nog niet hebben geleid tot een haalbaar plan voor het realiseren van een recyclepunt/circulair ambachtscentrum op de bedrijvenstrook. De daarvoor noodzakelijke middelen (geld) zijn ook (nu) nog niet door de gemeenteraad toegekend. Tegen deze achtergrond is in het bestemmingsplan niet vastgelegd dat een afvalpunt overdekt moet worden.

Een daartoe strekkende planregel zou niet financieel uitvoerbaar zijn. In het bestemmingsplan is binnen de grenzen van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening flexibiliteit geboden voor de in het plangebied te vestigen voorziening.

Daarnaast stelt de indiener van de zienswijze ook dat er sprake is van financiële schade door de gedane toezegging. Wij zien dat anders. Indiener woonde al in de woning voordat de planontwikkeling voor het recyclepunt werd gestart. Zij heeft op basis van de toezegging geen (rechts)handelingen verricht, die zij niet of anders zou hebben verricht als de toezegging wordt weggedacht. Door het niet nakomen van de toezegging ontstaat in dat opzicht geen nadeel voor appelllant. In juridische jargon heet dit dat er geen sprake is van dispositieschade.

Voor zover indiener van de zienswijze meent dat zij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijdt, kan zij een verzoek om planschade indienen dat wij met inachtneming van de regels die de Wet ruimtelijke ordening daarover stelt, zullen afhandelen. Het feit dat er mogelijk planschade ontstaat, is daarom geen reden om van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

#### Ontbreken milieuhygiënische noodzaak

Verder is van belang dat er geen milieuhygiënische argumenten bestaan voor het voorschrijven van een in pandige voorziening. De raad mag er gelet op de in het bestemmingsplan gehanteerde systematiek uit de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering, van uitgaan dat ter hoogte van de woning van appellante - op ongeveer 60 meter van het plangebied - wat het aspect geluid betreft sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is van belang dat de systematiek van het bestemmingsplan zodanig is dat op een bepaald plandeel in beginsel verschillende types bedrijvigheid zijn toegestaan, zolang aan de voor dat deel geldende maximale categorie wordt voldaan. De keuze voor die systematiek - die overigens gebruikelijk is – is niet in strijd met het recht.

#### Ruimtelijke kwaliteit

In het bestemmingsplan is binnen de grenzen van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening flexibiliteit geboden voor de in het plangebied te vestigen voorziening. Het bestemmingsplan maakt een overdekt afvalpunt mogelijk, maar verplicht daar niet toe. Dit laat onverlet dat de gemeente bij de inrichting van de bedrijvenstrook en de vestiging van een definitief recyclepunt op de bedrijvenstrook uiteraard streeft naar een goede stedenbouwkundige, groene inpassing. In het ruimtelijk ontwerp wordt daarom wel gestreefd naar het zoveel mogelijk overkappen/inpakken van het bedrijf. Dit biedt de ruimte voor groene gevels/dak en het plaatsen van zonnepanelen. Hiertoe is eerder een inrichtingsplan voor de openbare ruimte vastgesteld en zijn bepalingen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De raad stelt zich ten aanzien van de groene inpassing, op het standpunt dat de afstand van minimaal 60 meter tussen de woning van appellante en het plangebied in dit opzicht een aanvaardbaar woon- en leefklimaat biedt. De extra kosten van het overkappen van het recyclepunt staan niet in verhouding tot een eventuele winst vanuit ruimtelijke inpassing.

Om bovenstaande redenen vinden wij het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om de toezegging die het college van burgemeester en wethouders volgens de tussenuitspraak heeft gedaan, na te komen.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### Ad 5. Onderstation TenneT & Liander, Bouwmarkt

Het bestemmingsplan maakt nog niet concreet waar deze voorzieningen zijn gepland en hoe men deze wil realiseren. Gevreesd wordt voor overlast van de beide functies. Verzocht wordt om te borgen dat de beide functies geen, dan wel minimale, overlast zullen veroorzaken voor omwonenden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in de planregels is opgenomen dat de omvang van een bouwmarkt maximaal 5.000m<sup>2</sup> bvo mag zijn (art. 3.4.1 onder d van de planregels). Evenwel heeft de Regionale Commissie Winkelpanning aangegeven dat maximaal 4.000m<sup>2</sup> bvo wenselijk is. Waarom wordt gekozen voor 5.000m<sup>2</sup> is voor de indiener van de zienswijze dan ook een raadsel en onvoldoende onderbouwd. Verzocht wordt om de bouwmarkt op maximaal 4.000m<sup>2</sup> bvo te begrenzen.

#### Reactie

De regels van het bestemmingsplan laten bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toe. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat in de Sportheldenbuurt geborgd. Uiteraard worden ook initiatieven voor een onderstation aan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten getoetst op het moment dat dit aan de orde is. De locatie van een mogelijk onderstation is nog niet vastgesteld. Vooralsnog is een locatie aan de Marie Baronlaan onderwerp van studie.

Voor wat betreft de bouwmarkt geldt dat in de onderliggende rapportage van BRO (bijlage van de toelichting) gesproken wordt over een bouwmarkt van 4.000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Het advies van de Regionale detailhandelscommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC) in 2015 noemt 4.000m<sup>2</sup> bvo (brutovloeroppervlak). Dit is inderdaad verwarrend. De commissie geeft in haar advies aan dat adviseert op basis van de rapportage van BRO die onderdeel was van de adviesaanvraag destijds.

Nadien is de bouwmarkt op het Zeeburgereiland in 2019 ter advisering voorgelegd aan de opvolger van de RAC, namelijk de ADZ (Adviescommissie Noord-Holland Zuid). De bouwmarkt is voorgelegd als onderdeel van de gemeentelijk studie Ontwikkelingsperspectief perifere detailhandel 2020-2026, als uitwerking van het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dan ook verslag gedaan van deze studie. Dit document geeft een marktruimte van 5.000m<sup>2</sup> bvo voor een bouwmarkt op de bedrijvenstrook. Op dit perspectief heeft de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid in 2019 een positief advies gegeven. De rapportage van BRO, dit ontwikkelperspectief en het positieve regionale advies daarover bieden daarom samen de motivering voor het in het bestemmingsplan opgenomen metrage van de bouwmarkt.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### Ad 6. Grote kavels

Indiener vreest dat de gemeente slechts over gaat tot de uitgifte van grote kavels. In de planregels is niets opgenomen teneinde te garanderen dat ook kleine lokale ondernemers een kans maken of is niets opgenomen ten aanzien van kleine kavels. Zaken als lokale horeca, lokale sportvoorzieningen zijn wel opgenomen als 'zoekgebied' in de toelichting en in de regels, maar echt onvoldoende wordt geborgd dat tevens rekening wordt gehouden met de lokale ondernemer. Uit niets blijkt, uit de planregels, dat ook hij een kans krijgt op de strook en dat ook hij mogelijkheden heeft om zich te ontwikkelen. Tevens blijkt uit niets uit de planregels dat voorzien wordt in dingen voor de buurt. Thans is er bijvoorbeeld een trapveld gerealiseerd, alsmede een restaurant. Er is sociale cohesie in de buurt, juist door deze ontwikkelingen. Verzocht wordt om te borgen dat de bedrijvenstrook ook voor de lokale kleine ondernemer wordt en dat de bedrijvenstrook, in ieder geval ten dele, de functie behoudt voor verbinding en sociale binding.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat de bedrijvenstrook geschikt is voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid tot maximaal 6.000m<sup>2</sup> bvo. Indiener van de zienswijze ziet echter in ieder geval dat het recyclepunt al groter wordt en verzoekt derhalve de bedrijvigheid terug te brengen tot maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat ook voor de lokale ondernemer de kans bestaat om zich te vestigen op het gebied.

#### Reactie

Verwezen wordt naar de reacties hierboven.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### Ad 7. Bezonnig en schaduwwerking

Indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat onvoldoende rekening gehouden is met het effect van hoge gebouwen op de bedrijvenstrook en dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat van cliënt onevenredig hard getroffen wordt.

#### Reactie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de schaduwwerking van de planologische mogelijkheden op de maatgevende momenten is beschouwd. Hiervan wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verslag gedaan. De studie is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn voor de woningen in de Sportheldenbuurt. Er is geen sprake van de aantasting van het woon- en leefklimaat. Mitigerende maatregelen zijn niet aan de orde.

#### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### Ad 8. PRV

Uit artikel 5b van de Provinciale ruimtelijke verordening (inmiddels vervallen) blijkt dat detailhandel (volumineus) slechts dan is toegelaten wanneer dit aantoonbaar geen leegstand in huidige winkelgebieden veroorzaakt. Evenwel wordt dit in het plan in zijn geheel niet aangetoond. Het advies, maar ook de onderbouwing dat aantoonbaar geen leegstand wordt veroorzaakt, ontbreekt volledig. Indiener stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd met de PRV wordt vastgesteld.

Voorts wordt geconcludeerd dat de PRV inmiddels vervallen is en dat getoetst dient te worden aan de Omgevingsverordening NH2020, uit niets blijkt dat dit gedaan is. Niet is aangetoond dat wordt voldaan aan paragraaf 6.13 van de Omgevingsverordening NH2020 nu ook deze bepaald dat detailhandel niet zonder meer mogelijk is.

Ook blijkt uit niets dat voldaan wordt aan artikel 6.3 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening NH2020, nu onduidelijk is welke afspraken er gemaakt zijn en welke regels hieraan verbonden zijn. Indiener kan dan ook niet anders dan concluderen dat het bestemmingsplan in strijd met de omgevingsverordening NH2020 tot stand is gekomen en derhalve niet in stand kan blijven en dat in ieder geval de bouwmarkt geschrapt dient te worden uit de plannen.

#### Reactie

Allereerst wordt verwezen naar de reactie hierboven (ad 5) met betrekking tot de bouwmarkt. In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 17 november 2020 vervallen met het ingaan van de opvolger; de Omgevingsverordening NH2020. Artikel 6.13 van de verordening geeft instructieregels voor detailhandel en biedt mogelijkheden voor het toelaten van volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein indien vestiging in een winkelgebied niet inpasbaar is. Blijkens bijlage 1 (begrippen) van de verordening, wordt hier ook een bouwmarkt onder verstaan. De RAC (voorloper van de huidige ADZ; zie bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan) heeft in 2015 kennisgenomen van de leegstandseffecten op basis van het BRO-onderzoek. De rapportage van BRO is nog actueel. In de rapportage van BRO is geconcludeerd dat er marktruimte zal zijn voor de vestiging van een bouwmarkt met een omvang van 4.000m<sup>2</sup> vwo. Het rapport zegt over leegstand: "Ondanks het feit dat er distributieve ruimte aan te geven is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor

bestaand doe-het-zelf of tuincentrum-aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het hierbij vrijwel altijd om (bedrijfs)panden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Mede vanwege de locatie zal van duurzame negatieve effecten op het woon- en leefklimaat dan waarschijnlijk ook geen sprake zijn".

En verder "Van belang is dat de vestiging van een bouwmarkt in kwalitatieve zin inspeelt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, keuzemogelijkheden voor de consument). Ook omdat het autobezit in stedelijke gebieden beduidend lager is dan gemiddeld, wat betekent dat de consument sterker afhankelijk is van het aanbod in de omgeving, heeft vestiging van een bouwmarkt op Zeeburgereiland positieve effecten op consumentenverzorging van inwoners van Zeeburgereiland en omgeving."

Het positieve advies van de regionale adviescommissie is gebaseerd op dit onderzoek, inclusief het deel over de leegstandseffecten.

Zoals ook in de reactie onder ad.5 aangegeven heeft de ADZ op 15 juli 2019 ook positief geadviseerd op het Ontwikkelingsperspectief. Met dat positieve advies geeft de commissie aan dat een bouwmarkt van 5.000m<sup>2</sup> bvo – ook in relatie tot te verwachten leegstand – nog verantwoord is. Overigens vertaalt 5.000m<sup>2</sup> bvo zich in de regel met 4.000 wvo.

Voor wat betreft de verwijzing naar artikel 6.3 van de provinciale verordening wordt opgemerkt dat dit artikel aansluit op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De verordening stelt (aanvullend) de regionale afstemming centraal. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 verslag gedaan van de behoefte en de regionale afstemming. Het DOPRES waar in de toelichting naar wordt verwezen is niet meer actief. In de uitvoering van de provinciale verordening en omgevingsregeling zijn richtlijnen afgesproken in regionaal verband en is ervoor gekozen om alleen plannen regionaal af te stemmen die groter zijn dan 10.000 m<sup>2</sup> bvo (kantoren) of 10 ha netto (bedrijventerrein). Met deze procedure wordt de gemeentelijke autonomie gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd het regionale belang in voldoende mate wordt geborgd. Tot 10 netto ha (bedrijventerreinen) of 10.000 m<sup>2</sup> BVO (kantoren) is er alleen een meldplicht in het Programmateam van het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren van de Metropoolregio Amsterdam (Plabeka); plannen mogen altijd doorgang vinden. De bedrijvenstrook biedt ruimte aan circa 4 ha aan (stadsverzorgend) bedrijventerrein; daarom is geen regionale afstemming noodzakelijk. De ontwikkeling van de bedrijvenstrook is gemeld in het Programmateam Plabeka.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In de toelichting wordt de Omgevingsverordening toegevoegd en wordt de toets op deze verordening opgenomen. Ook de verwijzing naar het DOPRES wordt verwijderd. De nieuwe richtlijnen met betrekking tot de regionale afstemming worden opgenomen. Ook wordt de definitieve versie van het Ontwikkelingsperspectief perifere detailhandel 2020-2026 van medio december 2020 aan de toelichting toegevoegd, ter vervanging van de eerdere conceptversie.

### Ad 9. Geluid

Indieners Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat onvoldoende blijkt dat de geluidsnormen op haar gevel bij de plannen zijn betrokken en dat belanghebbende geen overlast gaat ondervinden van de bedrijvenstrook in het kader van geluid. Belanghebbende stelt vast dat bedrijven uit milieucategorie 3.2 over het algemeen flink geluid kunnen produceren en vreest derhalve ernstig dat flinke geluidsoverlast in de lijn der verwachting ligt.

### Reactie

In het kader van de milieueffectrapportage is onderzoek verricht naar de geluidproductie van de bedrijven op de bedrijvenstrook. De rapportage is opgenomen in de bijlagenbundel MER als bijlage van de toelichting. Hiervan is in de toelichting van het bestemmingplan verslag gedaan. In het onderzoek is uitgegaan van de vestiging van 100% bedrijven uit de categorie 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en uitgegaan van de (emissie)kengetallen voor categorie 3.2. Hiermee is sprake van een worst case benadering.

Uit de rapportage blijkt dat ter plaatse van de eerstelijns bebouwing aan de A10 zijde van de Sportheldenbuurt een (cumulatieve) geluidbelasting van circa 47 dB(A) heerst als gevolg van de bedrijvigheid op de Bedrijvenstrook. De eerstelijns bebouwing aan de zijde gericht naar het Buiten-IJ ondervindt een geluidbelasting van circa 40 dB(A). Het binnengebied van de Sportheldenbuurt heeft een geluidbelasting van circa 41 dB(A) tussen de bebouwing tot 45 dB(A) langs de Faas Wilkesstraat. Hiermee is aangetoond dat ter plaatse van de Sportheldenbuurt sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

### Ad 10. Groepsrisico

Indiener vraagt zich af hoe concreet wordt geborgd dat de veiligheid van de bewoners van Amsterdam in de buurt van de bedrijvenstrook geborgd is. Cliënt maakt zich zorgen om de ontwikkelingen in algemene zin en vreest dat deze toename er juist voor kan zorgen dat het risico te groot wordt. Belanghebbende verzoekt dan ook tot het nemen van mitigerende maatregelen teneinde het risico te verlagen. Opgemerkt wordt dat het groepsrisico reeds te hoog is en dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in geding komt. Indiener van de zienswijze ziet dit anders en stelt vast dat nu over de rug van de bewoners in de omgeving plannen worden doorgevoerd die het risico slechts vergroten. Indiener stelt zich op het standpunt dat hiervan geen sprake kan zijn en verzoekt om veiligheidsmaatregelen te nemen teneinde dit risico te verlagen.

### Reactie

Opgemerkt wordt dat de situatie voor wat betreft externe veiligheid voor de indiener van de zienswijze niet veranderd. Er worden geen risicofactoren toegevoegd met voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft daarom geen impact op de situatie van reclamant.

Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid verslag wordt gedaan van het aspect externe veiligheid. Deze paragraaf in de toelichting is totstand gekomen in samenspraak met de Omgevingsdienst en Brandweer en bevat een verantwoording van de toename van het groepsrisico. De ontwikkeling van het (gehele) Zeeburgereiland leidt tot een toename van het groepsrisico als gevolg van de aanwezige omleidingsroute gevaarlijke stoffen over (onder andere) de IJburglaan en als gevolg van de aanwezigheid van de aardgastransportleiding, zo blijkt uit het MER Zeeburgereiland. De bijdrage aan de toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling van de Bedrijvenstrook is gering. In het licht van het grote belang van de ontwikkeling van de bedrijvenstrook, gezien de aangehouden afstand van bebouwing tot de route gevaarlijke stoffen en de transportleiding, in combinatie met het niet mogelijk maken van functies met minder redzame personen, en het bestaan van voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding (bereikbaarheid hulpdiensten, voldoende bluswatervoorzieningen, voldoende vluchtroutes) is het verantwoord om de bedrijvenstrook te realiseren. De restrisico's worden aanvaardbaar geacht. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt ook nog gewezen op de eisen vanuit het Bouwbesluit die aan de orde komen bij de toetsing van individuele omgevingsvergunningen.

### Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

### **Zienswijze 3**

Aangegeven wordt dat het aanleggen van een aantal parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuw te bouwen politiebureau op de bedrijvenstrook wenselijk is. Hierbij kan worden gedacht aan parkeerruimte voor (minder valide) bezoeker/aangevers/advocaten maar ook voor leveranciers, ten minste 1 noodhulpauto en werknemers.

Het aantal medewerkers van team Zeeburg is op dit moment 123 Fte en zal de toekomst hoger worden omdat het verzorgingsgebied groeit en meer inwoners krijgt. Vanuit het politiebureau wordt zoals eerder gesteld 24/7 gewerkt, in hoge onregelmatigheid en in overlappende diensten. Juist vanwege deze diensten/dienstverbanden is het voor de medewerkers veelal niet mogelijk om met het OV te reizen. Het eigen terrein van het nieuw te bouwen bureau voldoet bij lange na niet om in de parkeerbehoefte van de dienstvoertuigen, inbeslaggenomen voertuigen en voertuigen van de werknemers te kunnen voorzien. Het parkeren van externen op eigen terrein brengt naast ruimtegebrek ook veiligheidsrisico's met zich mee en is om die reden niet wenselijk. Ook het samenvoegen van kavels (voor zover mogelijk) is om deze reden geen optie. Een deel van de P&R parkeerplaatsen beschikbaar maken/stellen voor de politie/politiemedewerkers van het naastgelegen kavel mogelijk wel.

Met betrekking tot het parkeren van de privé voertuigen wordt opgemerkt dat het team op dit moment over 26 parkeervergunningen kan beschikken. Dit aantal is op een aantal momenten, vooral bij overlapping van diensten onvoldoende. Deze parkeervergunningen staan nog los van de politieparkeerplaatsen die wij bij de (op te heffen) bureaus aan de Balistraat en de IJburglaan voor dienstvoertuigen kunnen gebruiken.

Ook bij het nieuwe bureau op het Zeeburgereiland wordt verwacht dat minimaal hetzelfde aantal vergunningen- en parkeerplaatsen in de omgeving nodig zal zijn. Dit omdat de parkeerplaatsen binnen het terrein vooral voor dienstvoertuigen en inbeslaggenomen voertuigen gebruikt zullen worden. Op dit moment kunnen collega's vrij anoniem parkeren omdat de twee huidige bureaus in een woonwijk staan.

Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze er binnen zowel het bestemmingsplan, inrichtingsplan en uitgangspunten rekening gehouden wordt met een veilige parkeervoorziening voor de politiemedewerkers.

### Reactie

In het bestemmingsplan Bedrijvenstrook, Zeeburgereiland is de verleende omgevingsvergunning voor het politiebureau, juridisch planologisch vertaald. De politie heeft een omgevingsvergunning aangevraagd met 26 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan een deel voor dienstauto's en deel voor auto's van medewerkers. Deze aanvraag is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden. Hierbij is voor wat betreft het parkeren, maatwerk toegepast. Uitgaande van een norm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> (max. norm kantoren), op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, is de parkeerbehoefte voor de functie 18 parkeerplaatsen. Een aangevraagd (hoger) aantal van 26 parkeerplaatsen is gezien de functie van het gebouw en de parkeerbehoefte voor (privé)auto's van politiemedewerkers en dienstvoertuigen plausibel en aanvaardbaar.

Indien de behoefte aan parkeerplaatsen groter is, dan had de aanvraag daarin moeten voorzien.

Voor bezoekers van het politiebureau worden 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, ter hoogte van het bureau. Deze worden opgenomen in het vast te stellen definitief ontwerp van de openbare ruimte.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.



## Bijlagen

### (integrale zienswijzen)

## Bijlagen

### (integrale zienswijzen)

Directeur Ruimte & Duurzaamheid

t.a.v. Dhr. S. de Boer

p.a. Postbus 2758

1000CT Amsterdam

**Gemeente  
Amsterdam**  
**29 DEC. 2020**



cc per email j.haers@amsterdam.nl

Ontvangen

Pedro de Medinalaan 7-J  
1086 XK Amsterdam

T 020 - 461 4600

M +31(0)6 - 24142 353

E info@equipeamsterdam.nl  
www.equipeamsterdam.nl

BTW: NL8109.69.440.B01

IBAN: NL30RAB00344720152

## ZIENSWIJZE

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenstrook Zeeburgereiland

Ons kenmerk: ZW-ACE-2012

KvK Équipe: 34326018 0000

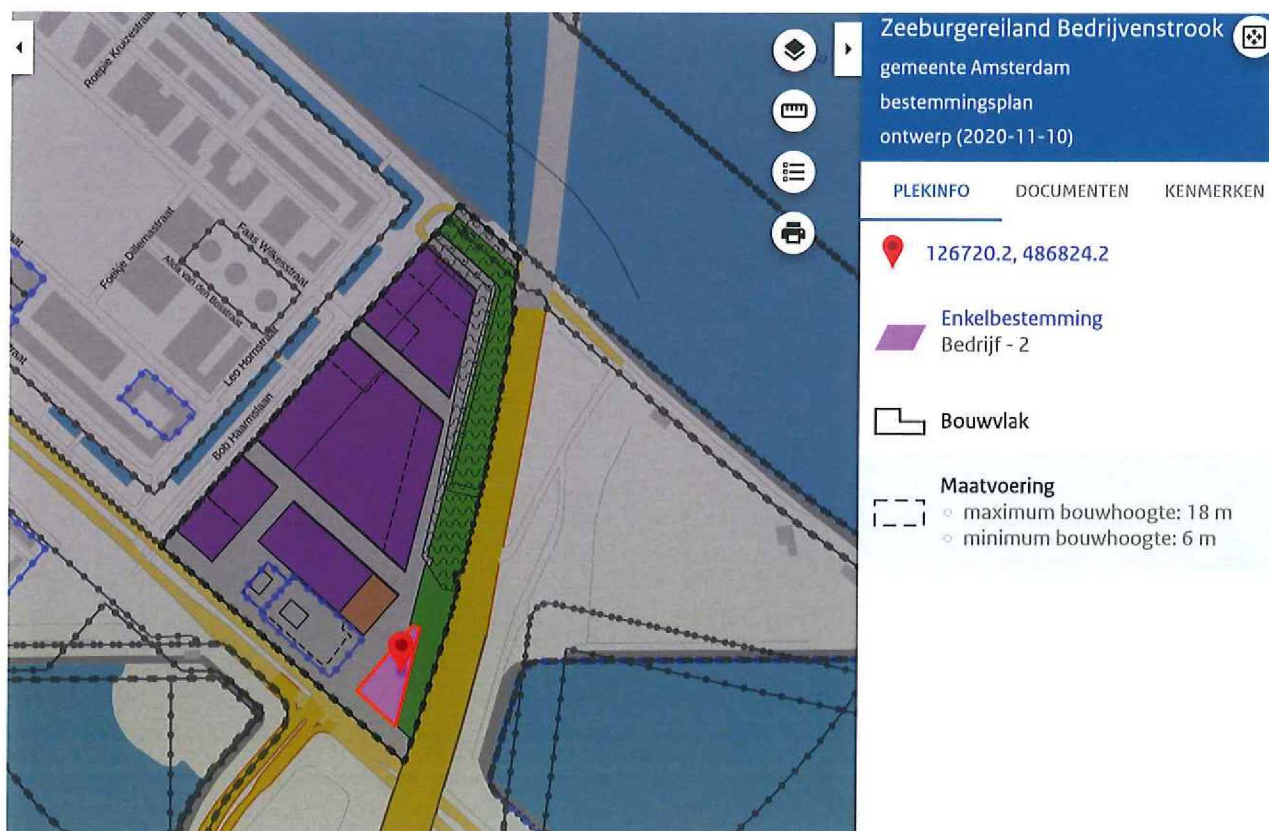
Amsterdam, 22 december 2020

Geachte heer de Boer,

Op 19 november ontving onze opdrachtgever van Bob Autowas via mevrouw Haers, de uitnodiging om te reageren op het ontwerp bestemmingsplan Zeeburgereiland. Hierbij zouden wij graag namens : graag de volgende zienswijze aan u willen voorleggen.

## Verzoek

De locatie in het ontwerpbestemmingsplan waar ons verzoek over gaat is de driehoekige kavel aan de A10, zoals aangeduid op onderstaande kaart.



Deze kavel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een enkel bestemming Bedrijf-2, wat conform de ontwerptekst inhoud een "hulpwarmtevoorziening". Wij willen u vragen of het mogelijk is aan deze kavel een andere bestemmingsmogelijkheid toe te voegen, namelijk die van Bedrijf-1 en dan meer specifiek die van een autowasstraat.

### **Achtergrond initiatief**

De reden dat wij dit verzoek bij u indienen is dat Bob Autowas in 2014 het initiatief project heeft gestart om op deze locatie een autowasstraat met interieurreiniging te ontwikkelen. Dit project is indertijd gepresenteerd aan de heer Roovers en mevrouw Hoevenaar en met enthousiasme ontvangen. Bijgaand ontvangt u ter informatie de presentatie uit 2014. Het oorspronkelijke plan sluit qua bouwhoogte aan op de in het ontwerp bestemmingsplan genoemde hoogtes (6 tot 18m). Inmiddels zijn de ambities van deze wasstraat nog vergroot: Bob Autowas zou op deze plek graag in samenwerking met Amstel Carwash Engineering (ACE) de eerste circulaire en energieneutrale wasstraat ter wereld willen ontwikkelen. De locatie bij de A10 is daar bij uitstek geschikt voor.

Belangrijk kort te vermelden dat Bob Autowas geen concurrentie maar een synergie ziet met het Kriterion tankstation, waar een kleine "roll over" en doe-het-zelf wasboxen aanwezig zijn. In de Bob autowasstraat wordt de auto vol automatisch gereinigd van buiten en op een lopende band door professioneel personeel ook van binnen gereinigd.

ACE is wereldleider op het gebied van autowastechniek. Het bedrijf ontwikkelt over de hele wereld vernieuwende wasstraten die naast de allernieuwste techniek, zich ook kunnen meten in duurzaamheid wat betreft waterzuivering en -hergebruik, circulariteit en architectuur. De dienst van deze moderne wasstraat wordt gecombineerd met een interieur reinigingsbaan waarbij de auto ook van binnen geheel gereinigd wordt. De auto verlaat binnen 20 minuten het gebouw en vervolgt geheel schoon zijn weg de stad in.

Om de mogelijkheden tot ontwikkeling van dit unieke autowasgebouw, waar ook eerder met de gemeente over gesproken is, open te houden zou in het bestemmingsplan een bestemming moeten worden opgenomen waarbinnen dit mogelijk is. Een eventuele combinatie met een warmtestation op dezelfde kavel hoeft geen probleem te zijn.

### **Andere kavel**

Mocht het onverhoopt uitgesloten zijn dat u de bestemmingsmogelijkheden verruimd voor deze kavel, hopen wij dat we u toch hebben kunnen overtuigen dat een wasstraat wel degelijk een mooie optie zou zijn op deze locatie. In dat geval zou wellicht een wasstraat op de kavel naast/achter de Kriterion en het politiebureau nog een optie zijn. Echter in de ontwerp bestemming bedrijf -1 die u op deze kavel in het ontwerp geprojecteerd is, wordt een autowasstraat (3 P) vooralsnog uitgesloten. In dat geval zouden we aan onze zienswijze willen toevoegen dat deze wel wordt toegestaan. De genoemde bouwhoogtes (14 tot 18m) zijn een aanleiding om mooie combinaties te maken met andere functies en vormen dus mooie kansen voor ontwikkeling.

We hopen zeer dat u onze zienswijze in overweging wilt nemen en horen graag uw reactie. Mocht een eventuele mondelinge toelichting op de plannen gewenst zijn dan staan we graag daartoe tot beschikking.

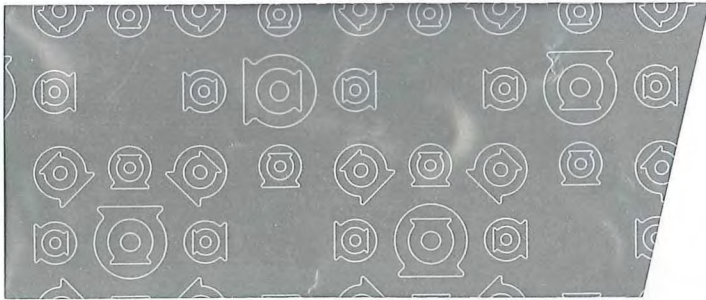
Met vriendelijke groet,

*Namens*

*en Bob Autowas / ACE*

[architect / stedenbouwkundige]





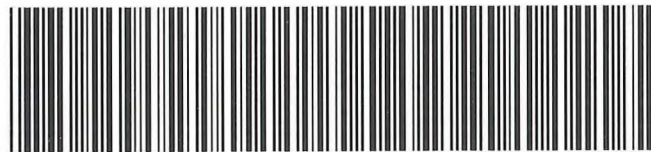
**R AANGETEKENDE BRIEF NL**

NL Frankering betaald €8.8  
76 gr.

207888

**D**  
PostNL  
30-12-2020 16:08

**NL**



3SRPKS984215625

1000CT 2758

De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam  
Postbus 2758  
1000 CT AMSTERDAM

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298  
Tilburg

Telefoon 088 462 3700  
Fax 088 462 2799  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
www.achmearechtsbijstand.nl

*PER FAX, E-MAIL EN AANGETEKENDE POST*

*Datum*  
30 december 2020  
*Onderwerp*  
Zienswijze Zeeburgereiland Bedrijvenstrook

*Ons zaaknummer*  
R219277084  
*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich mevrouw                      woonachtig aan de Leo Hornstraat 309, 1095 MN in Amsterdam met het verzoek om juridische bijstand. Belanghebbende kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook en dient derhalve tijdig – en daarmee ontvankelijk – onderstaande zienswijze in.

#### **Het plan**

Het plan maakt de planologische ontwikkeling van de bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland mogelijk. Het plan is een gevolg van jarenlange ontwikkelingen en volgt als ontwikkeling op de plaatsing van het tijdelijk afvalpunt. Het plangebied ligt tegenover de woning van cliënt, die woonachtig is aan de Leo Hornstraat. Belanghebbende woont daarmee ongeveer 60 meter van het plan af. Belanghebbende vreest dat het plan haar woongenot en woon- en leefklimaat onevenredig zal aantasten en verzoekt uw Raad dan ook rekening te houden met onderstaande punten.

#### **MER**

Conform de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is voor (vrijwel heel) het plangebied gekozen voor de enkelbestemming 'Bedrijf - 1', welke conform de planregels toelaat bedrijven vallend onder de categorie 1 tot en met 3.2. Daarmee voorziet het hele plan derhalve voor de oprichting van bedrijven in categorie 3.2. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan is te lezen dat men de hele strook wil voorzien van maximaal milieucategorie 3.2.

Naar het oordeel van belanghebbende is dit in strijd met de milieueffectrapportage die is uitgevoerd, althans sluit de rapportage niet aan op het nu ter inzage liggende bestemmingsplan. Daarin is immers

uitgegaan van maximaal milieucategorie 2 aan de voorzijde van de strook, gelegen aan de Bob Haarmslaan. Ook gaat de MER uit van relatief kleine kavels (100 tot 250 m<sup>2</sup>) aan de Bob Haarmslaan. De MER overweegt als volgt:

“Op de bedrijvenstrook wordt gedacht aan uitgeefbare kavels van circa 100 m<sup>2</sup> tot circa 9.000 m<sup>2</sup> en een strook aan de Bob Haarmslaan met kleine kavels (100 -250m<sup>2</sup> ). De bedrijvenstrook zal waarschijnlijk een maximale bouwhoogte van 11 tot 15 meter krijgen. Het bouwrijp maken van het gebied is voorzien in 2018.”

Voorts is in de MER opgenomen dat het deel van de bedrijven grenzend aan de Sportheldenbuurt maximaal milieucategorie 2 zal hebben en tevens dat: “De bedrijvenstrook moet zo ingedeeld worden dat aan de zijde van de Sportheldenbuurt alleen bedrijvigheid komt die weinig tot geen hinder veroorzaakt. Hierdoor blijft de leefbaarheid van de Sportheldenbuurt gewaarborgd”

Gelet op het vorenstaande verzoekt belanghebbende uw Raad om aan de strook met bedrijven grenzend aan de sportheldenbuurt maximaal milieucategorie 2 op te nemen en dit tevens te borgen in de planregels.

#### **Natuur & groen**

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat natuurinclusief bouwen belangrijk is en dat gedacht moet worden aan groene daken en gevels teneinde bijvoorbeeld overlast te voorkomen. De toelichting op het bestemmingsplan gaat dan ook uitgebreid in op groene gevels en daken en de ecologische functie:

De Bedrijvenstrook wordt als een verbindingszone beschouwd, tussen het groengebied van de Oostpunt en de nieuwe woonwijk Sportheldenbuurt waarmee het leefgebied voor natuur wordt vergroot en het leefklimaat van het Zeeburgereiland ten goede komt. Daarnaast zijn de randen van het Zeeburgereiland onderdeel van een ecologische verbinding. Naast dat het voor het welzijn van mensen van groot belang is, verhoogt natuurinclusiviteit de betekenis en de bijdrage van de Bedrijvenstrook om ontwikkeld te worden als een groen bedrijventerrein van de toekomst.

De voornaamste maatregel bij klimaatbestendig bouwen is goed isoleren. Natuurinclusieve maatregelen kunnen hieraan bijdragen. Natuurinclusief bouwen zal bij uitgifte onderdeel zijn van de kavelregels. Er wordt ingezet op vergroenen van het gebouw op een manier waarmee leefgebied van diverse fauna wordt vergroot en waarmee kan worden voldaan aan de opgave om waterneutrale



kavels te maken. Hierin wordt gevraagd om 30-50% van het kaveloppervlak in oppervlak groen uit te voeren op daken of aan de gevels. Het percentage zal afhankelijk zijn van het kavel.

#### Gevels

Qua biodiversiteit is verticaal groen goed voor: vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten. De gevels kunnen verschillend worden ontworpen met ingebouwde vleermuisverblijfsplekken, insectenkasten, dan wel vogelnestkasten. Voor de juiste plaatsing van deze elementen moet een ecooloog betrokken worden. Gevels kunnen op een eenvoudige of een uitgebreidere manier plek aan groen bieden, zoals het toepassen van zelfhechtende klimplanten langs de gevel, klimplanten met een constructieve ondersteuning, een groene gevelmuur of een geveltuin. Bij toepassing van een groene gevel is het belangrijk om rekening te houden met de afmetingen van de groenstrook en de inrichting van de stoep. Voor een goed functionerende geveltuin is een minimale diepte van 30 cm en breedte van 120 cm nodig.

#### Daken

Daklandschappen spelen een belangrijke rol in biodiversiteit, het optimaliseren van energiegebruik en regenwateropvang. Bovendien zijn ze belangrijk onderdeel van het stadslandschap en de stadsnatuur. Een natuurinclusief ingericht dak kent verschillende vormen. Groene daken (intensief of extensief) hebben beplanting en waterbergende capaciteit. Een bruin dak is bedekt met lokale grond waarmee de lokale biotoop zich kan herstellen. Afhankelijk van de inrichting en intensiteit trekken natuurinclusieve daken vlinders, wilde bijen, vogels en vleermuizen aan. De combinatie van een groen dak met zonnepanelen wordt gestimuleerd. Zonnepanelen hebben aangetoond een beter rendement in combinatie met een groen dak.

#### verplicht

maatvoering groene en bruine daken

#### Openbare ruimte

Onderdeel van de openbare ruimte van zijn groenstroken van 1,5 meter tussen trottoir en gebouw in de Faas Wilkesstraat en de Anthonie van Akenstraat. Deze stroken krijgen een groene en natuurinclusieve inrichting, zodat het groen in de buurt een ecologische eenheid vormt en bijdraagt aan de lokale biodiversiteit. Hierbij gaat het onder andere om het gebruiken van minimaal 50% inheemse



plantensoorten en bloem- en kruidenrijke planten voor bijen en vlinders zoals omschreven in het handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen.

In de openbare ruimte worden bomen geplant en wordt waar mogelijk ruimte gemaakt voor groene, onverharde delen. Doordat parkeren in belangrijke mate op eigen terrein opgelost moet worden is hiervoor in de openbare ruimte relatief veel ruimte. De Bedrijvenstrook wordt verder aan drie zijden omzoomd met groen. Tussen de bebouwing van de Sportheldenbuurt en de bebouwing van de Bedrijvenstrook komt een driedubbele bomenrij. Aan de noordzijde van de Bedrijvenstrook komt een buurtmoestuin en de strook langs de A10 (tevens waterkering) wordt ook zoveel mogelijk groen ingevuld met bloemen en kruidenrijke groenstroken ter bevordering van de biodiversiteit. De inrichting van de openbare ruimte wordt in de loop van 2020 nader uitgewerkt in een Voorlopig en Definitief Ontwerp.

#### Hitte en droogte

Het voorkomen van hitte eilanden in de stad is aandachtspunt in de ontwikkeling van nieuwe gebieden in Amsterdam. Bedrijventerreinen hebben vaak een stenig karakter en zijn daarom gevoelig voor overmatige opwarming. Het bedrijventerrein wil zich ontwikkelen tot prettige en gezonde omgeving voor de mensen die hier komen te werken, de bezoekers en aangrenzende bewoners. Groen draagt bij aan het voorkomen van hittestress. Groene gevels zijn effectief in het voorkomen van hittestress.

In tegenstelling tot een sedumdak draagt een groen intensief dak bij aan zowel het klimaat van het gebouw als verkoeling van het gebied.

Naast groen heeft ook de materialisatie van de gebouwen en openbare ruimte invloed op de temperatuur in het gebied. Ambitie bij een op een selecties en tenders is om bedrijven te laten kiezen voor licht gekleurde en slecht geleidende materialen die warmte minder goed absorberen, zoals hout. Zwarte daken en stalen gevels worden voorkomen. Beperkt glasoppervlak en verdiept liggende ramen verminderen opwarming van het gebouw. Het combineren van groene daken met zonnepanelen en wateropvang wordt gestimuleerd.

In de openbare ruimte zal gezocht worden naar mogelijkheid voor vergroening. Bijvoorbeeld door parkeervakken, waar mogelijk, in te richten met halfverharding (zie paragraaf Openbare ruimte en verkeer).

Evenwel is van deze ecologische functie en deze groene waarborgen niets terug te vinden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan garandeert slechts een groenstrook aan de achterzijde van het bedrijventerrein tussen de snelweg & de bedrijvenstrook. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat ook de groene daken, gevels en andere groene maatregelen geborgd dienen te worden in het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan geven hier nu geen enkele blijk van. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat het inregelen van groen middels de tenders onvoldoende is temeer nu dat geen handhavend karakter kent of met zich meebrengt.

Belanghebbende is van mening dat de planregel opgenomen in 3.3.1 onder E van het bestemmingsplan onvoldoende is om te voorzien in alle groenmaatregelen en pleit voor meer regels in het bestemmingsplan teneinde de groene invulling van de strook te garanderen.

Voorts wenst belanghebbende een groenvoorziening tussen de strook en de Sportheldenbuurt te verkrijgen teneinde bijvoorbeeld de optische overlast terug te dringen van het bedrijvenstrook. In de nieuwe situatie is inkijk mogelijk in de woning van belanghebbende. De inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Er is een afschermende groenstrook tussen de strook en de woning met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Belanghebbende vraagt uw Raad een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen die regelt dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in die planregel te verwijzen naar het beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

#### **Kleinschalige ontwikkelingen op de bedrijvenstrook**

Belanghebbende heeft in het verleden deelgenomen aan de klankbordgroep en heeft in het verleden geparticipeerd in de ontwikkeling van de bedrijvenstrook. Altijd is door uw bestuursorgaan aangegeven dat de bedrijvenstrook er ook voor de buurt moet zijn en lokale ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn. Men gaat dan bijvoorbeeld uit van kleinschalige commerciële functies zodat de bedrijvenstrook niet alleen interessant is voor de zakelijke afnemer, maar eveneens voor de buurt. In de toelichting is hierover het navolgende opgenomen: "Om het bedrijventerrein goed in te passen op deze plek, is vanuit de participatie in het kader van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook Zeeburgereiland het idee naar voren gekomen om kleinschalige commerciële functies (ca. 250 m<sup>2</sup>), zoals horeca en/of een sportvoorziening en een broedplaats, met goedkope makersruimtes, mogelijk te maken. Spreiding van deze commerciële voorzieningen op de Bedrijvenstrook is gewenst met het oog op de functiemenging en levendigheid in het gebied. Het bestemmingsplan faciliteert deze commerciële functies door zones aan te geven waar deze functies toelaatbaar zijn. Het gemeentelijk zwembadbeleid biedt ruimte aan private initiatieven. Er is een toenemende behoefte aan plekken voor leszwemmen en er ontstaan ook steeds meer partijen die dit als product aanbieden."



Evenwel is in de planregels niets terug te vinden over de inpassing van deze kleinschalige initiatieven om de binding met de buurt te houden. Als men kijkt naar de bouwvlakken en de oppervlakte van deze bouwvlakken dan is het kleinste bouwvlak ('slechts') ruim 4200 m<sup>2</sup> groot. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat onvoldoende is geborgd dat de kleine ondernemer voor de lokale buurt ook een kans krijgt om zich te vestigen op de bewuste plangebieden.

In de planregels is voorts te lezen dat:

*3.4.2 Strijdig gebruik*

*Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:*

*(volumineuze) detailhandel waaronder dagelijkse artikelen als nevenassortiment;*

Tevens is in de planregels opgenomen dat:

*3.1*

*De voor Bedrijf-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*bedrijven, met in achtnaam van het bepaalde in 12.2;*

*uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is tevens een P+R toegestaan;*

*horeca III en IV, uitsluitend ter plaats van de functieaanduidingen 'sport' en 'horeca';*

*sport, uitsluitend ter plaats van de functieaanduidingen 'sport' en 'horeca';*

*perifere detailhandel;*

*ondergeschikte detailhandel;*

Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de beide artikelen elkaar tegen spreken. Zo bestemt art. 3.4.2. detailhandel als in ieder geval strijdig gebruik met het bestemmingsplan en laat art. 3.1 het gebruik als detailhandel toe. Naar het oordeel van belanghebbende dient in het bestemmingsplan geborgd te worden dat ruimte is voor lokale ontwikkelingen en lokale functies. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat het enkele borgen van een moestuin onvoldoende is en dat meer lokale functies meegenomen moeten worden. Belanghebbende verzoekt uw Raad dan ook, net als afgesproken in het vooroverleg, tegemoet te komen aan de wens van de buurt teneinde ook lokale ontwikkelingen toe te laten. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan deze ontwikkelingen nu niet, dan wel zeer beperkt, toelaat en dat dit echt onvoldoende is. De ontwikkelingen en het voortraject is ingegaan om draagvlak in de buurt te creëren, evenwel wordt in de uiteindelijke planregels niets geregeld om de lokale functies toe laten. Ook de toelichting op het plan

geeft te kennen dat reguliere detailhandel niet is toegestaan. Belanghebbende verzoekt uw Raad dan ook met klem om hier maatregelen over op te nemen.

### **Recyclepunt, P+R & politie**

Tijdens de ontwikkeling van het plangebied is reeds naar voren gekomen dat in ieder geval een definitief recyclepunt (omwand!), een P+R en een politiestation geplaatst dient te worden op de bewuste strook. In de toelichting op het plan is hierover het navolgende opgenomen:

“De bedrijvenstrook betreft mede vanwege de ontwikkelingen op Zeeburgereiland een binnenstedelijk gebied. Gebouwen worden in de rooilijn gebouwd zodat de scheiding tussen openbare ruimte en uit te geven terrein is gedefinieerd. Voor de kavelmaten is gekozen voor een grote variatie (ca. 100m<sup>2</sup> tot ca. 9.000m<sup>2</sup>). Voor een aantal ontwikkelingen is reeds ruimte op het Bedrijventerrein gereserveerd (zie hieronder). Het gaat om een parkeergebouw (P+R), een politiebureau, een gebouw voor de hulpwarmtevoorziening, een bestaand tankstation, een recyclepunt en een moestuin.”

Voorts is opgenomen:

#### Basisteam Bureau Politie

De politiebureaus op de IJburglaan en de Balistraat gaan fuseren en zoeken een nieuwe locatie. De Bedrijvenstrook ligt tussen de twee locaties in en de politie kan optimaal gebruik maken van de uitvalroutes die het Zeeburgereiland heeft. De planvorming is in een vergevorderd stadium. Start bouw is gepland in Q4 2020.

#### Recyclepunt

De Gemeente heeft de ambitie om de afvalpunten op termijn te transformeren tot recyclepunten. In deze strategie worden recyclepunten zo gepositioneerd dat de dienstverlening naar de burgers (beter) toegankelijk is, er meer afval gescheiden wordt ingezameld en de afvalpunten goed in de huidige en toekomstige stad worden geïntegreerd. Ter vervanging van het afvalpunt op Cruquius komt er op de Bedrijvenstrook een recyclepunt. Door de goede bereikbaarheid zou het voor burgers eenvoudiger zijn om hun (grof-)afval aan te bieden en te scheiden. Naast een plek om grof afval en spullen te brengen kan dit ook een locatie zijn voor educatie, om tweedehands spullen te halen of spullen te laten repareren. Daarmee krijgt het recyclepunt ook een functie voor de buurt. Dit zou kunnen in combinatie met een werkplaats voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

#### Gebouwde parkeervoorziening (P+R)

Wanneer de Baaibuurten worden ontwikkeld zullen de huidige P+R Zeeburg 1 en 2 moeten verdwijnen. Een P+R in gebouwde vorm is een functie die past op de Bedrijvenstrook. Daarom is er een ruimtereservering voor een P+R voorziening van circa 600 plaatsen, gelijk aan het aantal plaatsen op de huidige P+R Zeeburg en zoals het ook in de Structuurvisie 2040 staat omschreven.

De locatie ten noorden van Kriterion, dichtbij de IJtramhalte 'Bob Haarmslaan' en nabij de afslag van de A10 is vanwege de goede overstapmogelijkheden op het openbaar vervoer en een goede bereikbaarheid per auto een geschikte locatie. Aanvullende diensten zoals fietsverhuur kunnen nader onderzocht worden. De parkeervoorziening kan ook voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen voor publiektrekkende functies in de Sportheldenbuurt, te weten de sportvelden, de Urban Sport Zone (skatebaan) en het toekomstige programma voor de silo's.

Gelet op de maatregelen die worden getroffen in het kader van de autoluwe stad kan het nodig zijn om P+R Zeeburg in de Bedrijvenstrook te gaan benutten voor nieuwe doelgroepen. Bijvoorbeeld voor bewoners uit meer centrale delen van de stad die hun auto op afstand parkeren. En bijvoorbeeld ook voor deelconcepten voor autogebruik stad-uit. Dit kan ertoe leiden dat er op termijn meer plekken nodig zijn.

Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat uit de planregels onvoldoende blijkt waar deze moeten komen. Tevens blijkt uit de verbeelding onvoldoende waar deze functies komen.

Belanghebbende stelt zich voorts op het standpunt dat onvoldoende geborgd is dat het recyclepunt, dat thans tijdelijk en in de open lucht gerealiseerd is op het plangebied, in haar definitieve vorm overdekt wordt. Belanghebbende is verwikkeld geweest in een juridische strijd met uw bestuursorgaan ten aanzien van het tijdelijke punt en toen is aangegeven dat het definitieve punt overdekt wordt. Evenwel is dit niet opgenomen in de planregels. Belanghebbende verzoekt uw Raad dan ook dit op te nemen in de planregels teneinde de afspraken gemaakt in die eerdere procedure te waarborgen.

#### **Onderstation TenneT & Liander, Bouwmarkt**

Belanghebbende leest in de toelichting op het bestemmingsplan dat mogelijkwerijs een onderstation voor Liander en/of TenneT in de lijn der verwachting ligt. Tevens leest belanghebbende dat gekozen wordt om een bouwmarkt te realiseren op de strook. Even wel wordt nog niet concreet waar deze voorzien zijn en hoe men deze wil realiseren. Belanghebbende vreest voor overlast van de beide functies en verzoekt derhalve te borgen dat de beide functies geen, dan wel minimale, overlast zullen veroorzaken voor omwonenden.



In de planregels is opgenomen dat de bouwmarkt maximaal 5000m<sup>2</sup> bvo is toegestaan, gelet op art. 3.4.1 onder D van de planregels. Evenwel heeft de Regionale Commissie Winkelpanning aangegeven dat maximaal 4000m<sup>2</sup> bvo wenselijk is. Waarom wordt gekozen voor 5000m<sup>2</sup> is voor belanghebbende dan ook een raadsel en acht belanghebbende onvoldoende onderbouwd. Belanghebbende verzoekt dan ook op te nemen dat de bouwmarkt maximaal 4000m<sup>2</sup> bvo groot wordt.

#### **Grote kavels**

Belanghebbende vreest dat uw Gemeente(raad) slechts over gaat tot de uitgifte van grote kavels. In de planregels is niets opgenomen teneinde te garanderen dat ook kleine lokale ondernemers een kans maken of is niets opgenomen ten aanzien van kleine kavels. In de toelichting komt naar voren dat ook lokale kleine ondernemers een kans moeten maken en dat de bedrijvenstrook er ook voor de buurt moet zijn.

Uit de planregels en uit de verbeelding komt echter het beeld naar voren dat slechts grote kavels uitgegeven worden en dat grote voorzieningen gerealiseerd worden zoals bouwmarkten, recyclepunten, P+R-stations, poltiestations en andere grote zaken. Zaken als lokale horeca, lokale sportvoorzieningen zijn wel opgenomen als 'zoekgebied' in de toelichting en in de regels, maar echt onvoldoende wordt geborgd dat tevens rekening wordt gehouden met de lokale ondernemer. Uit niets blijkt, uit de planregels, dat ook hij een kans krijgt op de strook en dat ook hij mogelijkheden heeft om zich te ontwikkelen.

Tevens blijkt uit niets uit de planregels dat voorzien wordt in dingen voor de buurt. Thans is er bijvoorbeeld een trapveld gerealiseerd, alsmede een restaurant. Er is sociale cohesie in de buurt, juist door deze ontwikkelingen. Momenteel is restaurant-café Haddock daar gevestigd en er ligt een tijdelijk kunstgrasveld. Door de openheid en de verbinding met het water heeft deze plek een uitnodigende werking voor buurtbewoners. Mensen ontmoeten elkaar hier; kinderen, jongeren en ouders sporten en spelen op het veld; er wordt gegeten en gedronken bij Haddock; er is contact tussen jong en oud. Kortom, er vindt buurtbinding en -betrokkenheid plaats, de kern van de zogeheten pedagogische civil society die de gemeente zo graag wil realiseren. Een hoog architectonisch gebouw zou het zakelijk, afstandelijk en onaantrekkelijk maken waardoor de sociale functie van deze plek verdwijnt. Een functie die juist belangrijk is voor het gemeenschapsgevoel van Zeeburgereiland. Hoewel belanghebbende begrijpt dat wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen en dat er 60 meter afstand blijft tussen de bebouwing van de bedrijvenstrook en de woningen, stelt belanghebbende zich op het standpunt dat een goede ruimtelijke ordening meer omvat dan slechts voldoen aan de richtlijnen. Uw Raad dient ook blijk te geven aan de belangen van omwonenden en dient ook blijk te geven aan hun

behoeften. Slechts voldoen aan de behoeften van de grote spelers acht belanghebbende echt onvoldoende. Het is om die reden dat belanghebbende met klem verzoekt op te nemen dat de bedrijvenstrook er ook voor de lokale kleine ondernemer wordt en dat de bedrijvenstrook, in ieder geval ten dele, de functie behoudt voor verbinding en sociale binding.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat de bedrijvenstrook geschikt is voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid tot maximaal 6000m<sup>2</sup> bvo. Belanghebbende ziet echter in ieder geval dat het recyclepunt al groter wordt en verzoekt derhalve de bedrijvigheid terug te brengen tot maximaal 6000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat ook voor de lokale ondernemer kans bestaat om zich te vestigen op het gebied.

#### **Bezonning, schaduwwerking**

Belanghebbende wordt straks geconfronteerd met grote gebouwen op slechts 60 meter van haar woning, waar nu geen tot weinig bebouwing aanwezig is. Dat gaat grote gevolgen hebben voor haar bezonningsmogelijkheden alsmede voor de schaduwwerking. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat hier onvoldoende rekening mee gehouden is tijdens de realisatie van dit bestemmingsplan en dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat haar woon- en leefklimaat onevenredig hard getroffen wordt.

#### **PRV**

Art. 5b van de PRV (inmiddels vervallen) blijkt dat detailhandel (volumineus) slechts dan is toegelaten wanneer dit aantoonbaar geen leegstand in huidige winkelgebieden veroorzaakt. Evenwel wordt dit in het plan in zijn geheel niet aangetoond. Slechts wordt aangegeven dat de adviescommissie positief geadviseerd heeft. Het advies, maar ook de onderbouwing dat aantoonbaar geen leegstand wordt veroorzaakt, ontbreekt volledig. Belanghebbende stelt zich derhalve op het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd met de PRV wordt vastgesteld.

Voorts concludeert belanghebbende dat de PRV inmiddels vervallen is en dat getoetst dient te worden aan de Omgevingsverordening NH2020, uit niets blijkt dat dit gedaan is. Eveneens is niet aangetoond dat wordt voldaan aan paragraaf 6.13 van de Omgevingsverordening NH2020 nu ook deze bepaald dat detailhandel niet zonder meer mogelijk is.

Ook blijkt uit niets dat voldaan wordt aan artikel 6.3 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening NH2020, nu onduidelijk is welke afspraken er gemaakt zijn en welke regels hieraan verbonden zijn. Belanghebbende kan dan ook niet anders dan concluderen dat het bestemmingsplan in strijd met de omgevingsverordening NH2020 tot stand is gekomen en derhalve niet in stand kan blijven en dat in ieder geval de bouwmarkt geschrapt dient te worden uit de plannen.



### **Geluid**

Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat onvoldoende blijkt dat de geluidsnormen op haar gevel bij de plannen zijn betrokken en dat belanghebbende geen overlast gaat ondervinden van de bedrijvenstrook in het kader van geluid. Belanghebbende verzoekt uw Raad dan ook aanpassingen door te voeren in het plan zodanig dat het geluidsniveau bij belanghebbende niet overschreden gaat worden. Gedacht kan worden aan het doorvoeren van milieucategorie 2 aan de rand van de strook, conform de MER en eveneens kan gedacht worden aan andere instructieregels teneinde geluidsoverlast te voorkomen.

Belanghebbende stelt vast dat bedrijven uit milieucategorie 3.2 over het algemeen flink geluid kunnen produceren en derhalve vreest belanghebbende ernstig dat flinke geluidsoverlast in de lijn der verwachting ligt.

### **Groepsrisico**

Belanghebbende ziet, net als de toelichting op het bestemmingsplan, diverse risico's in het kader van de groepsrisico's en andere gevaarlijke situaties. In de conclusie op de toelichting op het bestemmingsplan is hierover het navolgende opgenomen:

De ontwikkeling van de Bedrijvenstrook leidt tot een toename van het groepsrisico als gevolg van de omleidingsroute gevaarlijke stoffen over (onder andere) de IJburglaan en als gevolg van de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. De bijdrage van deze toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling van de Bedrijvenstrook is gering. Omdat sprake is van een toename van een bestaande overschrijding wordt deze overschrijding als specifiek beslispunt voorgelegd aan het bestuur. Er bestaan voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding waardoor de ontwikkeling van het plangebied aanvaardbaar is. In het licht van het grote belang van de ontwikkeling van de bedrijvenstrook en gezien de aangehouden afstand van bebouwing tot de route gevaarlijke stoffen, in combinatie met het niet mogelijk maken van functies met minder redzame personen acht de gemeente het verantwoord de bedrijvenstrook te realiseren. De restrisico's worden aanvaardbaar geacht. Het aspect externe veiligheid vormt op deze wijze geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Belanghebbende vraagt zich af hoe concreet wordt geborgd dat de veiligheid van de bewoners van Amsterdam in de buurt van de bedrijvenstrook geborgd is. Belanghebbende maakt zich zorgen om de ontwikkelingen in algemene zin en vreest dat deze toename er juist voor kan zorgen dat het risico te groot wordt. Belanghebbende verzoekt dan ook tot het nemen van mitigerende maatregelen teneinde het risico te verlagen. Belanghebbende ziet tevens dat het groepsrisico reeds te hoog is en dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in geding komt. Belanghebbende ziet dit anders en stelt

Vervolg op de brief van  
30 december 2020

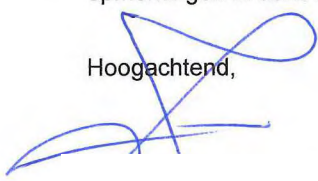
Bladnummer  
12

vast dat nu over de rug van de bewoners in de omgeving plannen worden doorgevoerd die het risico slechts vergroten. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat hiervan geen sprake kan zijn en verzoekt uw Raad dan ook veiligheidsmaatregelen te nemen teneinde dit risico te verlagen.

**Verzoek**

Belanghebbende verzoekt uw Raad het bestemmingsplan niet, dan wel gewijzigd vast te stellen en de opmerkingen in deze zienswijze door te voeren in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,



## Verslag mondelinge zienswijze d.d. 24 december 2020

Het is mij bekend dat het uitgangspunt van de gemeente is dat er zo veel mogelijk op eigen terrein geparkeerd moet worden door zowel medewerkers als bezoekers. De gemeente geeft aan dat een eventuele samenvoeging van kavels oplossingen zou kunnen bieden voor parkeerproblemen. Hierbij wil ik opmerken dat een politiebureau in mijn ogen niet te vergelijken valt met de meeste andere bedrijven en dat er maatwerk nodig is. Er wordt binnen ons bedrijf 24/7 gewerkt, we hebben relatief veel medewerkers en de veiligheid van/in het bedrijf en die van haar medewerkers is van groot belang. Van het samenvoegen van kavels kan waarschijnlijk geen sprake zijn. Overigens is de kavel van de nieuw te bouwen P&R de (enige) kavel die direct aan ons bureau grenst.

In ons gesprek heb ik al aangegeven dat een aantal parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuw te bouwen politiebureau op de bedrijvenstrook wenselijk is. Ik denk hierbij vooral aan parkeerruimte voor (minder valide)bezoeker/aangevers/advocaten maar ook voor leveranciers, ten minste 1 noodhulpauto en werknemers.

Het aantal medewerkers van team Zeeburg is op dit moment 123 Fte en zal de toekomst hoger worden omdat het verzorgingsgebied groeit en meer inwoners krijgt. Vanuit het politiebureau wordt zoals eerder gesteld 24/7 gewerkt, in hoge onregelmatigheid en in overlappende diensten. Juist vanwege deze diensten/dienstverbanden is het voor de medewerkers veelal niet mogelijk om met het OV te reizen. Het salaris van de gemiddelde politieman maakt het voor hen veelal ook niet mogelijk om binnen de gemeente Amsterdam passende woonruimte te vinden. Om deze reden wonen veel politiemensen buiten de gemeente Amsterdam en maken vanwege genoemde wisseldiensten meestal gebruik van hun eigen auto om naar- en van het werk te kunnen komen. Het eigen terrein van het nieuw te bouwen bureau voldoet bij lange na niet om in de parkeerbehoefte van de dienstvoertuigen, inbeslaggenomen voertuigen en voertuigen van de werknemers te kunnen voorzien. Het parkeren van externen op eigen terrein brengt naast ruimtegebrek ook veiligheidsrisico's met zich mee en is om die reden niet wenselijk. Ook het samenvoegen van kavels (voor zover mogelijk) is om deze reden geen optie. Een deel van de P&R parkeerplaatsen beschikbaar maken/stellen voor de politie/politiemedewerkers van het naastgelegen kavel mogelijk wel.

Met betrekking tot het parkeren van de privé voertuigen wil ik nog opmerken dat ons team op dit moment over 26 parkeervergunningen kan beschikken. Dit aantal is op een aantal momenten, vooral bij overlapping van diensten onvoldoende. Deze parkeervergunningen staan nog los van de politieparkeerplaatsen die wij bij de (op te heffen) bureaus aan de Balistraat en de IJburglaan voor dienstvoertuigen kunnen gebruiken.

Ook bij het nieuwe bureau op het Zeeburgereiland verwacht ik dat wij minimaal hetzelfde aantal vergunningen- en parkeerplaatsen in de omgeving nodig zullen hebben. Dit omdat de parkeerplaatsen binnen het terrein vooral voor dienstvoertuigen en inbeslaggenomen voertuigen gebruikt zullen worden. Op dit moment kunnen collega's vrij anoniem parkeren omdat de twee huidige bureaus in een woonwijk staan. Op het moment dat wij vanuit het bedrijventerrein werken, op het eigen terrein onvoldoende parkeergelegenheid hebben en er in de omgeving naar alle waarschijnlijkheid weinig parkeergelegenheid zal worden aangelegd, zal er vooral gebruik gemaakt moeten worden van het groot deel van de 49 parkeerplaatsen aan de Bob Haarmslaan. Het zal het voor een kwaadwillende snel duidelijk zijn dat daar vooral door politieambtenaren geparkeerd wordt met alle veiligheidsrisico's van dien voor zowel de ambtenaar als hun(privé) voertuigen. Dat dit geen wenselijke situatie is spreekt voor zich.

Mijn vraag is dan ook op welke wijze er binnen zowel het bestemmingsplan, inrichtingsplan en uitgangspunten rekening gehouden wordt met een veilige parkeervoorziening voor de politiemedewerkers voornoemd.

Met vriendelijke groet,

Team Zeeburg,

Bezoekadres: Balistraat 104, 1094 JT Amsterdam