BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 8 nov. 2023, NR. 135
DE RAADSGRIFFIER,

Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Banne Buiksloot II 2e partiële herziening, winkelcentrum

toelichting

Colofon

Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N2101BPSTD-VG01
Datum	september 2023
Planstatus	bestemmingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Plankader**	**9**
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	9
2.2	Geldend planologisch kader	9
2.3	Doelstelling	9
2.4	Omgevingsaspecten	10
2.5	Plansystematiek	11
Hoofdstuk 3	**Juridische planbeschrijving**	**13**
3.1	Algemeen	13
3.2	Artikelgewijze toelichting	13
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**15**
4.1	Economische uitvoerbaarheid	15
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 juni 2013 is het bestemmingsplan Banne Buiksloot II vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam. In dit bestemmingsplan zijn een aantal onduidelijkheden geconstateerd. Door de huige omschrijving van het begrip 'supermarkt' is de maximering in het aantal supermarkten voor de tweede bouwlaag van het winkelcentrum Banne Centrum (zoals vervat in artikel 6.3 onderdeel e van de regels van het vigerende bestemmingsplan) van toepassing op alle supermarkten, waaronder de kleine supermarkten. De bedoeling was - en is - echter om alleen het aantal reguliere supermarkten te maximeren en kleine supermarkten (met een brutovloeroppervlakte van 375 m2 of minder) niet te maximeren in aantal. Ook bestaat er verwarring over het aantal vestigingen aan commerciële voorzieningen dat is toegestaan in de eerste bouwlaag, de begane grond van het winkelcentrum. Deze verwarring is te wijten aan een onduidelijke regel in het bestemmingsplan (artikel 6.3 onderdeel d van de regels van het vigerende bestemmingsplan). De betreffende regel laat ruimte voor de interpretatie dat in totaal slechts twee commerciële vestigingen zijn toegestaan in de begane grond, terwijl dit niet zo is bedoeld. Er zijn namelijk feitelijk vijf commerciële functies gevestigd en mogelijk in de begane grond.

Het voorgaande maakt de bestaande planregeling rechtsonzeker voor de ondernemers zodat deze aanpassing behoeft.

Voorliggende herziening heeft als doel voornoemde omissies in de planregeling van het vigerende bestemmingsplan te herstellen, waarmee verdere onduidelijkheid in de interpretatie van de planregeling wordt weggenomen. Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de huidige ruimtelijke en functionele situatie en heeft een conserverend karakter. Daarbij zijn de bestaande rechten gerespecteerd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan mogelijk gemaakt.

1.2 Bevoegdheden

Op 29 en 30 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de bestuurscommissies en tot vaststelling van de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam. Deze verordening is op 21 maart 2018 in werking getreden. De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam met een herverdeling van taken en bevoegdheden van de stadsdelen. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de procedures tot het vaststellen van bestemmingsplannen uniform zijn geworden. De dagelijkse besturen hebben een belangrijke rol bij de voorbereiding van lokale bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Banne Buiksloot II 2e partiële herziening winkelcentum is voorbereid door het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een uiteenzetting gegeven van de opzet van de bestemmingsplanregeling en de inhoud van de planherziening. Hoofdstuk 3 bevat een juridische toelichting op de planregeling. In hoofdstuk 4 komt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herziening aan bod.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze herziening omvat het bestemmingsvlak Gemengd - 1 van het vastgestelde bestemmingsplan Banne Buiksloot II. Deze herziening betreft uitsluitend aanpassingen in de regels; de verbeelding wijzigt niet.

2.2 Geldend planologisch kader

Het op dit moment vigerende bestemmingsplan is 'Banne Buiksloot II'. Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden (gebruiksfuncties). Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de grond en de bouwwerken die binnen de bestemmingen mogen worden opgericht.

2.3 Doelstelling

Deze herziening van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II heeft als doel de in hoofdstuk 1 beschreven omissies in de planregeling te herstellen zodat verdere onduidelijkheid in de interpretatie van de planregeling en rechtsonzekerheid bij ondernemers wordt weggenomen.

2.3.1 Supermarkt

In het vigerende bestemmingsplan is het aantal supermarkten in de bestemming Gemengd - 1 gemaximeerd op twee stuks voor de tweede bouwlaag van het winkelcentrum. Door de manier waarop de begripsomschrijving 'supermarkt' is geredigeerd, is deze maximering van toepassing op alle supermarkten, waaronder mini supermarkten. In de omschrijving van het begrip supermarkt ("zelfbedieningszaak voor levensmiddelen en huishoudelijke producten") is namelijk geen onderscheid gemaakt in de grootte van supermarkten. Hiermee strekt de maximering zich ook uit tot relatief kleine winkels in levensmiddelen en huishoudelijke producten. Dit is ongewenst en niet zo bedoeld.
Een letterlijke lezing van het huidige begrip 'supermarkt' laat bovendien ruimte voor de interpretatie dat alle winkels met levensmiddelen en huishoudelijke producten, waaronder ook een Kruidvat, Etos of Trekpleister, onder het begrip supermarkt zoals vervat in het bestemmingsplan en daarmee onder de maximering in het bestemmingsplan vallen. Ook dit is ongewenst.

De onbedoelde ruime redactie van de begripsomschrijving 'supermarkt' in het vigerende bestemmingsplan leidt ertoe dat een nieuwe winkelier die een mini supermarkt wil vestigen een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik zal moeten aanvragen, omdat er reeds twee reguliere supermarkten aanwezig zijn in de tweede bouwlaag van het winkelcentrum (Plus en Lidl). In 2019 is een dergelijke omgevingsvergunning voor een buurtsupermarkt/slagerij verleend. Het valt niet uit te sluiten dat in de toekomst meer kleine supermarkten zich willen vestigen en aanvragen daartoe moeten worden ingediend. Ook zijn er op dit moment al kleine supermarkten in de tweede bouwlaag van het winkelcentrum aanwezig die, gelet op de maximering in het bestemmingsplan (maximaal twee), een omgevingsvergunning nodig hebben. Met voorliggende planherziening worden deze mini supermarkten gelegaliseerd.

Aanpassing bestaande planregeling - begripsomschrijving supermarkt
In deze planherziening wordt de beperking in het aantal supermarkten voor de tweede bouwlaag van het winkelcentrum ondubbelzinnig van toepassing verklaard op uitsluitend reguliere supermarkten, in dit geval supermarkten met een maximum brutovloeroppervlak van 1.800 m2, en een minimum

brutovloeroppervlak meer dan 375 m2. Dat laatste (brutovloeroppervlak meer dan 375 m2) wordt nu toegevoegd aan de omschrijving van het begrip supermarkt. Hiermee worden de kleine supermarkten uitgesloten en komen deze - zoals bedoeld - onder het begrip 'detailhandel' te vallen. Aldus wordt de planregeling in overeenstemming gebracht met de initiële bedoeling.

2.3.2 Overige commerciële functies

Er bestaat verwarring over het aantal vestigingen aan commerciële voorzieningen dat is toegestaan in de begane grond van het winkelcentrum. In de geldende bestemming Gemengd-1 geldt voor de begane grond een maximum van twee commerciële vestigingen (artikel 6.3 onderdeel d van de regels van het vigerende bestemmingsplan). Deze regel laat ruimte voor de interpretatie dat in totaal slechts twee commerciële vestigingen in de begane grond zijn toegestaan, terwijl dit niet zo is bedoeld. In de begane grond van het winkelcentrum zijn momenteel de volgende vijf commerciële functies gevestigd:
- slagerij (detailhandel)
- snackbar (horeca I)
- restaurant (horeca IV)
- schoonheidssalon (consumentverzorgende dienstverlening)
- eetcafé (horeca III), vergund in 2020

Gelet op het aantal aanwezige units in de begane grond - vijf stuks - is niet beoogd slechts twee commerciele vestigingen toe te staan. De bedoeling van de regeling was het aantal vestigingen per functiesoort (detailhandel, horeca, kantoren en consumentverzorgende dienstverlening) te maximeren. De onduidelijke regel heeft tot gevolg dat voor - in ieder geval - drie van de vijf hieronderboven genoemde functies onzekerheid kan heersen over de strijdigheid van het gebruik met het bestemmingsplan en het al dan niet benodigd zijn van een omgevingsvergunning. Daarnaast heeft de niet eenduidige redactie van de planregel ook tot gevolg dat er onzekerheid kan bestaan over *welke* van deze functies nu precies in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Aanpassing bestaande planregeling - overige commerciële functies
De betreffende planregel (artikel 6.3 onderdeel d van de planregels) wordt in de voorliggende herziening zo aangepast dat uitdrukkelijk wordt opgenomen dat twee vestigingen van de functiesoorten detailhandel, kantoren en consumentverzorgende dienstverlening zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en drie vestigingen van de functiesoort horeca, waarbij het totaal van 500 m2 betrekking heeft op alle vestigingen in de eerste bouwlaag tezamen. Aldus wordt de bestaande onduidelijkheid in de planregel en de rechtsonzekerheid bij de ondernemers weggenomen. Voor wat betreft de functiesoort horeca geldt dat in mei 2020 een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is verleend, waarmee een derde horecavoorziening is toegestaan (op dat moment waren er al twee horecavoorzieningen aanwezig; een derde horecavoorziening is inpasbaar beoordeeld). Om deze reden wordt voor deze funtiesoort drie vestiginen in de planregel toegestaan.

2.4 Omgevingsaspecten

Parkeren en verkeer
Er zijn geen ruimtelijke effecten voor wat betreft parkeren en verkeer te verwachten. Het aantal toegestane vierkante meters aan commerciële functies in het winkelcentrum (supermarkt en overige commerciële functies) blijft immers ongewijzigd.

Overige ruimtelijke effecten
Er treden geen wijzigingen op in de bestaande situatie en er worden met deze planherziening geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze herziening is daarom geen onderzoek gedaan naar de verschillende omgevingsaspecten (bodem, flora & fauna, luchtkwaliteit, geluid etc.).

2.5 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan voorziet in een correctieve herziening op onderdelen van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II voor het winkelcentrumgebied. Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan 'Banne Buiksloot II' van toepassing worden verklaard op deze herziening, zij het dat de regels op onderdelen worden aangepast zoals beschreven in de planregeling van deze correctieve bestemmingsplanherziening.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels)
- De gebruiksregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels)
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels)
- Overgangsregels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels)

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de bestemmingsplanregeling, te weten de planregels en de verbeelding. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de herziene regels. Daartoe wordt in dit hoofdstuk de regels per artikel toegelicht.

Het (juridische deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Voorliggende planherziening vindt zijn onderbouwing hoofdzakelijk al in de toelichting bij het bestemmingsplan Banne Buiksloot II (moederplan).

De planherziening heeft betrekking op een reparatie van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II. Met voorliggende herziening wordt beoogd een correctieve regeling van het plangebied vast te leggen. Het plangebied omvat het bestemmingsvlak Gemengd - 1 van dat plan. De bestemmingsplangrens van de herziening is dus gelijk aan de bestemmingsgrens van Gemengd - 1 in het moederplan. Voor zover in deze herziening niet anders is bepaald, zijn de in het moederplan opgenomen bepalingen onverkort van toepassing op het plangebied.

3.2 Artikelgewijze toelichting

3.2.1 Toelichting op de planregeling

De bestemmingsplanherziening (verbeelding, regels en toelichting) is in digitale vorm opgesteld en vastgesteld. Het plan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en is te raadplegen op internet (www.ruimtelijkeplannen.nl). Bij het aanklikken van een bestemming verschijnen de planregels die erop van toepassing zijn in beeld. Alle onderdelen van de digitale verbeelding zijn verbonden met één of meer regels. Op deze wijze wordt het bestemmingsplan toegankelijker. Daarnaast is zoals gebruikelijk een "papieren" (analoge) versie van het bestemmingsplan beschikbaar. Als tussen beide vormen van het plan een verschil in uitleg mogelijk is, dan prevaleert de digitale versie van het plan boven de papieren versie.

3.2.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die in de regels worden gebruikt. Begrippen die al zijn opgenomen in het bestemmingsplan Banne Buiksloot II worden niet opnieuw opgenomen, tenzij ze worden aangepast in het voorliggende bestemmingsplan.

Artikel 2 Gemengd - 1
In dit artikel is de herziening van de bestemming Gemengd - 1 (artikellid 6.3 onderdeel d) uit het

bestemmingsplan Banne Buiksloot II opgenomen.

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbelelregel uit het Besluit ruimtelijke ordening is van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Artikel 4 Overgangsregels
De regels van overgangsrecht uit het Besluit ruimtelijke ordening zijn van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Artikel 5 Slotregel
De slotregel geeft de officiële benaming van het voorliggende bestemmingsplan weer.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze bestemmingsplanherziening is gericht op behoud van de bestaande situatie en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Vanwege de conserverende aard van de herziening is van verhaalbare kosten geen sprake; het bestemmingsplan maakt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak en (voor)overleg

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord heeft geen inspraak gehouden. De wettelijke procedure voor het voorbereiden van een bestemmingsplan voorziet al in het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen (artikel 2 lid 3 onder a Algemene inspraakverordening).

Het plan betreft een herziening van geringe omvang en van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is. Om deze reden kon worden afgezien van het voeren van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de nota van toelichting bij artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

4.2.2 Zienswijzen

Na vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan heeft het bestemmingsplan van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen, waarbij eenieder de gelegenheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Gedurende voornoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.