

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEN

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 255 1551

Dossier: 20130962

Amsterdam, 14 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III West

Geachte raad,

Namens cliënte, VastNed Offices Benelux Holding B.V., gevestigd te Hoofddorp en erfpachter van Burgemeester Stramanweg 102-108, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Uitgangspunt binnen het ontwerpbestemmingsplan is uitbouw van bestaande aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Daartoe wordt op hoofdlijnen voortgebouwd op de inhoud van het bestaande bestemmingsplan uit 1986. Wat functioneel is, is overgenomen, gerealiseerde afwijkingen zijn positief bestemd en waar mogelijk is meer globaliteit en flexibiliteit ingebouwd. Een grotere flexibiliteit geldt in ieder geval voor uitbreiding van functies, anders dan bedrijven. Per bestemmingsvlak is een maximaal bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte aangegeven, wat dient te zorgen voor flexibiliteit voor ondernemers.
2. Hoewel cliënte deze doelstellingen onderschrijft, concludeert zij niettemin dat met name twee in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats 125 m² bvo) en de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken.
3. In dat kader heeft cliënte zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

4. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënte de bestemming "Gemengd I". De maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage, en de maximum vloeroppervlakte voor de drie afzonderlijke gebouwen betreffen respectievelijk 16 meter, 50% en 8.436 m² bvo.
5. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd 1" aangewezen gronden bestemd voor kantoren en bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen". Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimtes, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
6. In artikel 5.3 onder c van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 5.3 onder d de volgende normen:
 1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 2. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
7. In artikel 5.5 is een wijzigingsbevoegdheid voor laagstaande of in ongebruik geraakte kantoren opgenomen. Hoewel dit artikel vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienwijze**III.1 Onjuiste maatgeving**

8. Voor zover cliënte kan vaststellen komen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingmogelijkheden van het middelste pand (nummer 104-106) niet overeen met de feitelijke situatie. In totaal bedraagt de bouwhoogte van het pand 21,45 meter in plaats van 16 meter. Ook is het maximale bebouwingspercentage onjuist; dit moet 60% in plaats van 50% zijn.

III.2 Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

9. Onduidelijk is of er gebruiks- en of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn weggenomen. Graag verneemt cliënte hierop een toelichting.

III.3 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente in artikel 5.5 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt - aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijft cliënte de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënte zijn de beperking van de kantoorruimte voor nieuwbouwoontwikkelingen en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënte daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat - in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden - na verloop van tijd weer conform de toegakende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstakende staat verkeert.
14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateert cliënte dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is¹; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Volgens de rechtspraak is deze beperking in overeenstemming met de uit de wetgeschiedenis van de WRO (oud) blijkende bedoeling van de wetgever om door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat de waarborgen van de belanghebbenden te zeer in gevaar komen.² Die bedoeling van de wetgever is onder de Wro niet veranderd.³
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid test structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen⁴, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.⁵ Uit de wetgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.⁶
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënten onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie; als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

¹ Van Buuren, *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2010, p. 64-65.

² KB 26 september 1989, BR 1990, p. 201; KB 6 augustus 1993, BR 1993, p. 969 en ABRvS 26 augustus 2009, nr. 200805020.

³ Van Buuren 2010, p. 65.

⁴ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

⁵ Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

⁶ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁷ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁸
22. Naar de mening van cliënte voldoet artikel 5.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 5.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze het bevoegd gezag gaat meten/vaststellen dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Nu op basis van het bestemmingsplan geen meldingsplicht kan worden opgelegd, is het voor de gemeente praktisch onmogelijk om vast te stellen of en zo ja in welke mate het kantoorgebruik van een pand is beëindigd, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merkt cliënte ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd-1" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

⁷ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁸ ABRvS 27 maart 2013, A 201109108/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kunnen worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Cliënte stelt daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelwijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁹
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).¹⁰

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het aaneentellike beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoeftes.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.

⁹ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

¹⁰ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het *handhaven van de bestaande kantorenvoorraad*. Ten aanzien van deze bestaande voorraad stimuleert en faciliteert de gemeente tot herontwikkeling, transformatie, dan wel sloop. In geen geval worden op basis van de Kantorenstrategie kantoren "wegbestemd".
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stelt cliënte vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor cliënte is onduidelijk welk beleid de gemeente beoogt te hanteren in het licht van grondprijzen en erfpacht, met name als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. De systemen en regels die voor grondprijzen en erfpacht gelden, zijn grotendeels toegesneden op nieuwbouw en nieuwe uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Cliënte vreest voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag verneemt cliënte de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1 Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënte concludeert dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënte. Daarnaast wordt - zoals hiervoor reeds gemotiveerd - met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijk belang gediend.
37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.4 Beperking bedrijven

38. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Parkeren

39. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen (voor kantoren, bedrijven en overige functies) staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² (artikel 5.3 onder d) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie aanzienlijk verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
40. Niet valt in te zien waarom de gemeente het parkeren -- op een zo voor de eigenaren beperkende wijze - reguleert. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gemiddeld. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, ziet cliënte niet op welke wijze artikel 5.3 onder d een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
41. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
42. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld, is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III -- met name aan de westzijde -- zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Onderzoek naar parkeeronderzoek: gebrek aan motivering

43. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld, waarbij op theoretische wijze (naar de norm) de parkeervraag is bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het

onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.

44. Om meerdere redenen acht cliënte de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
45. In de eerste plaats is uit de praktijk gebleken dat de parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan Goudappel Coffeng is uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als door Goudappel Coffeng wordt gesteld.
46. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gemeente voor het oostelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het westelijke gedeelte de B-locatienorm heeft gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
47. In de derde plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
48. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder laagstand wordt meegenomen.
49. Op grond van het bovenstaande concludeert cliënte dat artikel 5.3 onder d dient te worden geschrapt.

III.6 Overige functies

50. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren en gebruikers te kunnen aantrekken, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook andere functies toelaatbaar worden geacht, waaronder: zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca, en woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen). Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheden niet op de locatie van cliënte heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook voor deze functies een gunstig klimaat scheppen. Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.7 Schade

51. Door de gemeente wordt miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op het eigendom van cliënte heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zal cliënte nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop

van de panden van cliënte wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.

52. Graag ontvangt cliënte een kopie van het planschaderapport (indien uitgevoerd).

IV. Conclusie

53. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- De feitelijke bouwhoogte en het bebouwingspercentage te wijzigen naar 21,45 meter en 60%;
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.5 te schrappen;
- de parkeernormering uit artikel 5.3 onder c en d te schrappen, althans conform de huidige situatie aan te passen;
- de bestemming "Gemengd-1" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca, en woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2.

54. Graag wenst cliënte deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

YI v

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam



STAATSCOURANT

Nr. 8619

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Kennisgeving Ontwerpbestemmingsplan Amstel III West en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III West, Amsterdam

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.18 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 28 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III West wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan de Burgemeester Stramanweg, met daarachter gelegen Sportpark de Toekomst;
- aan de westzijde, de Rijksweg A2;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het 'AMC-Terrein' en golfbaan de 'De Hoge Dijk';
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestemmingsplan Amstel III Oost (Holterbergweg/Muntbergweg).

Het Bestemmingsplan Amstel III West is gericht op behoud en doorgroei van het bedrijventerrein met een adequate infrastructuur. Binnen beperkte bandbreedtes zijn nieuwe functies mogelijk t.b.v. meer menging en levendigheid, zonder dat dit ten koste gaat van de (overwegende) bedrijvigheid.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen MilieuEffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingennotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III West liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsbureau van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 150, Amsterdam. Bel voor openingstijden, 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0383.T1103BFGST-OW02.

De m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (als bijlage van de toelichting bij ontwerpbestemmingsplan Amstel III West).



Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam. Per adres; de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2750, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 255 1808.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.P. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Laan
burgemeester*

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 255 1551

Dossier: 20130962

16-5

Amsterdam, 15 mei 2013

1059

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III West.

Geachte raad,

Namens cliënte, Merin B.V., gevestigd te Amsterdam en erfpachter van Kuiperbergweg 50, Keizerbergweg 34-42 en Schurenbergweg 6, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

1. Inleiding

1. Uitgangspunt binnen het ontwerpbestemmingsplan is uitbouw van bestaande aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Daartoe wordt op hoofdlijnen voortgebouwd op de inhoud van het bestaande bestemmingsplan uit 1986. Wat functioneel is, is overgenomen, gerealiseerde afwijkingen zijn positief bestemd en waar mogelijk is meer globaliteit en flexibiliteit ingebouwd. Een grotere flexibiliteit geldt in ieder geval voor uitbreiding van functies, anders dan bedrijven. Per bestemmingsvlak is een maximaal bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte aangegeven, wat dient te zorgen voor flexibiliteit voor ondernemers.
2. Hoewel cliënte deze doelstellingen onderschrijft, concludeert zij niettemin dat met name twee in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats 125 m² bvo voor kantoren en bedrijven) en de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoormeters in geval van laagstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken.
3. In dat kader heeft cliënte zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

4. In het ontwerpbestemmingsplan hebben Kulperbergweg 50 en Kelenbergweg 34-42 de bestemming "Bedrijf 1". Schurenbergweg 6 heeft de bestemming "Gemengd-2".
5. De maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage de maximum vloeroppervlakte voor de functie zelfstandig kantoor betreft:
 - Kulperbergweg 50: maximale bouwhoogte 20 meter; maximaal bebouwingspercentage 100;
 - Kelenbergweg 34-42: maximale bouwhoogte 20 meter; maximaal bebouwingspercentage 75;
 - Schurenbergweg 6: maximale bouwhoogte 20 meter; maximaal bebouwingspercentage 75.
6. Op grond van artikel 3 van de planregels zijn de voor "Bedrijf 1" aangewezen gronden bestemd bedrijven, die vallen in categorie 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen"; horeca in de categorieën I, III en IV; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening; nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende tuinen en erven; bergingen en andere nevenruimten; (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen; laad- en losvoorzieningen; openbare ruimte; wegen; groenvoorzieningen en water.
7. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd 2" aangewezen gronden bestemd volumineuze detailhandel, bedrijven, die vallen in categorie 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen", met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen, nutsvoorzieningen.
8. In artikel 3.3 onder d en artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden voor beide bestemmingen de volgende normen:
 1. bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 2. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

III. Gronden zienswijze

III.1 Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

9. Onduidelijk is of er gebruiks- en of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn weggenomen. Graag verneemt cliënte hierop een toelichting.

III.2 Kulperbergweg 50 in gebruik als kantoor

10. Het pand aan de Kulperbergweg 50 te Amsterdam bestaat uit vier bouwlagen, de begane grond en drie verdiepingen. Het pand is oorspronkelijk als kantoorgebouw opgericht en wordt al meer dan 28 jaar voor kantoordoeleinden gebruikt. Een klein deel van de begane grond is in gebruik als bedrijfsruimte.
11. Van belang is verder dat het gebouw in bouwtechnisch opzicht niet geschikt is om te kunnen worden gebruikt als bedrijfsruimte. De drie verdiepingen zijn maximaal belastbaar tot 250 kg/m², dus alleen geschikt voor kantoorruimte.
12. In het licht van de bestaande rechten van cliënten, alsmede in het licht van de rechtszekerheid dient voor Kulperbergweg 50 de gebruiksmogelijkheid voor kantoren behouden te blijven.

III.3 Beperking gebruiksmogelijkheden Bedrijf-1

13. In artikel 3.3 onder b is voor de bestemming Bedrijf-1 een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak opgenomen voor:

Bedrijven	337.500 m ²
Horeca	1.900 m ²
Zakelijke dienstverlening	200 m ²
Maatschappelijke dienstverlening	2.500 m ²

14. Artikel 3.3 zal leiden tot veel misverstanden in de praktijk: Wie houdt bij welke metrage reeds is benut? Daarnaast is van belang dat - zodra het maximum bruto vloeroppervlak is bereikt - binnen de bestemming "Bedrijf-1" geen realistische gebruiksmogelijkheden meer overblijven. Graag verneemt cliënte in dat kader hoe de metrages uit artikel 3.3 onder b zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming "Bedrijf-1"
15. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Bedrijf-1" beperkt tot categorie 3.1. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.2 (zonder beperkingen).

III.4 Beperking gebruiksmogelijkheden Gemengd-2

16. In artikel 6.3 onder b is voor de bestemming Gemengd-2 een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak opgenomen voor:

Volumineuze detailhandel	48.000 m ²
Bedrijven	157.500 m ²

17. Ook hier geldt dat artikel 6.3 onder b zal leiden tot veel misverstanden in de praktijk: Wie houdt bij welke metrage reeds is benut? Daarnaast is van belang dat - zodra het maximum bruto vloeroppervlak is bereikt - binnen de bestemming "Gemengd" überhaupt geen gebruiksmogelijkheden meer overblijven. De vraag is of artikel 6.3 in dat kader als "uitvoerbaar" kan worden beschouwd. Graag verneemt cliënte in dat kader hoe de metrages uit artikel 6.3 onder b zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m2 bvo met de bestemming "Gemengd-2"
18. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd-2" beperkt tot categorie 3.1. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.2 (zonder beperkingen).

XXX.b Parkeren

19. Met name door de norm van 1 parkeerplaats per 125 m2 (artikel 3.3 onder e en artikel 6.3 onder e) en de norm van 3,375 parkeerplaats per 100 m2 bvo voor perifere en grootschalige detailhandel wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie aanzienlijk verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
20. Niet valt in te zien waarom de gemeente het parkeren - op een zo voor de eigenaren beperkende wijze - reguleert. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, ziet cliënte niet op welke wijze artikel 5.3 onder d een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wagen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
21. Feitelijk wordt de bestaande parkeernorm door deze bepaling wegbestemd. Vanwege de grote inbreuk die deze bepaling op de bestaande rechten van de eigenaren in het plangebied maakt, kan deze regeling geen standhouden. De bestaande parkeernormen dienen te allen tijde te worden gehandhaafd.
22. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm bovendien een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.

23. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld, is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III - met name aan de westzijde - zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

24. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op elgen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld, waarbij op theoretische wijze (naar de norm) de parkeervraag is bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op elgen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
25. Om meerdere redenen acht cliënte de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
26. In de eerste plaats is het parkeervraagstuk op een te theoretische wijze benaderd, nu uit de praktijk is gebleken dat de parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan Goudappel Coffeng is uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als door Goudappel Coffeng wordt gesteld. Voor het bepalen van de parkeervraag en voor de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de (praktische) realiteit. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² zullen huurders eenvoudigweg niet (meer) in het plangebied geïnteresseerd zijn, reden waarom een toename van de leegstand in het verschiet ligt. Een van de redenen daarvoor is dat er steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn, een ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is onderkend.
27. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gemeente voor het oostelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het westelijke gedeelte de B-locatienorm heeft gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
28. In de derde plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.

29. Tot slot is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen.
30. In het verlengde van het voorgaande bestaat onduidelijkheid over de uitlag van artikel van artikel 3.3 onder e en artikel 6.3 onder e, ten aanzien van de begrippen "functiewijziging of -uitbreiding". Is volgens de gemeente ook sprake van een functiewijziging als voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt vervolgens bepaald dat sprake is van een "functiewijziging"? Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.6 Overige functies

31. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren en gebruikers te kunnen aantrekken, is het noodzakelijk dat binnen de bestemming Gemengd-2 ook andere functies toelaatbaar worden geacht, waaronder: zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca, en woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen). Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheden niet op de locaties van cliënte met de bestemming Gemengd-2 heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook voor deze functies een gunstig klimaat scheppen. Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.7 Schade

32. Door de gemeente wordt miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op het eigendom van cliënte heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zal cliënte nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de panden van cliënte wordt bemoeilijkt vanwege onder andere (1) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden en (2) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.
33. Graag ontvangt cliënte een kopie van het planschaderapport (indien uitgevoerd).

IV. Conclusie.

34. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- de parkeernormering uit artikel 6.3 onder d en e en artikel 3.3 onder d en e te schrappen, althans conform de huidige situatie aan te passen;
- de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Gemengd-2" qua metrage en gebruiksmogelijkheden te verruimen;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.2.

35. Graag wens ik u deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,


Y

BIJLAGE 1

Gemeente Amsterdam



STAATSCOURANT

Nr. 8619

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Kennisgeving Ontwerpbestemmingsplan Amstel III West en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III West, Amsterdam

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.16 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 29 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III West wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan de Burgemeester Siemanweg, met daarachter gelegen Sportpark de Toekomst;
- aan de westzijde, de Rijksweg A2;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het 'AMC-Terrein' en golfbaan de 'De Hoge Dijk';
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestemmingsplan Amstel III Oost (Hollenbergweg/Munthorweg).

Het Bestemmingsplan Amstel III West is gericht op behoud en doorgroei van het bedrijventerrein met een adequate infrastructuur. Buiten bepaalde handbreedtes zijn nieuwe functies mogelijk t.b.v. meer diversiteit en levendigheid, zonder dat dit ten koste gaat van de (overwegende) bedrijvigheid.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen Milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III West liggen met de daarop betrekking habbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 7, Amsterdam, Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidopst, Antón de Komplein 150, Amsterdam, Bel voor openingstijden, 14020, of kijk op www.zuidopst.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.T1103BPGST.OV02.

De m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (op bijlage van de toelichting bij ontwerpbestemmingsplan Amstel III West).



Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam. Per adres: de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2788, 1000 GT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 266 1608.

Bezwaar/beroepemogelijkheid m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.B. van Gils
aanwz*

*B.E. van der Laan
burgemeester*



Telefoon +31 20 570 35 70
 Fax +31 20 570 35 80
 Honthorststraat 19
 NL-1071 DC Amsterdam

Postbus 79427
 NL-1070 AK Amsterdam
 Email breevast@breevast.nl
www.breevast.nl

PER FAX 020 – 2661661 EN AANGETEKENDE POST
 Gemeenteraad van Amsterdam
 T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758
 1000 CT AMSTERDAM

Betreft:

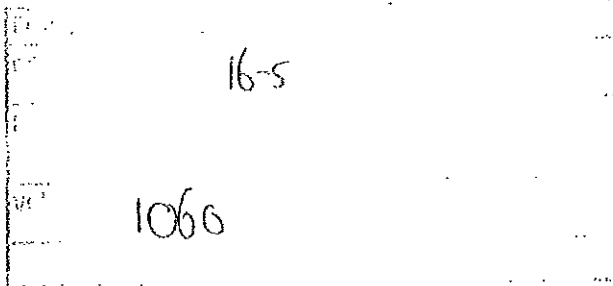
Amstel III West

Uw referentie:

*

Onze Referentie:

MB/2013.0142



Amsterdam, woensdag 15 mei 2013

Geachte mevrouw, heer,

Met ingang van 4 april 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West ter inzage voor 6 weken, derhalve tot 16 mei 2013.

Breevast Properties 1 B.V. is eigenaar van diverse panden tussen de Holterbergweg, Laarderhoogleweg en de Lemelerbergweg. Dit betreft de panden aan de Laarderhoogleweg nrs. 18 en 20, en de Lemelerbergweg nrs. 20 t/m 63.

Wij hebben onderstaande zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

1. In artikel 3.1 dient nog "recreatieve voorzieningen" te worden toegevoegd die mogelijk worden gemaakt volgens artikel 19.
2. Tijdens een consultatie voorafgaand aan de ter inzage legging bleken de resterende bebouwingmogelijkheden volgens getekende erfpachtovereenkomsten nog niet opgenomen in de m² bvo van de tabel bij artikel 3.3. Het aantal m² bvo is inmiddels wel aangepast. Uit regels of de verbeelding is echter niet duidelijk af te leiden dat het vermelde programma dus deels alleen op onze percelen is gereserveerd. Wij verzoeken u aan te geven hoe voorkomen wordt dat wij in de toekomst geen gebruik zouden kunnen maken van de mogelijkheden die de erfpachtovereenkomsten bieden. We lopen immers het risico dat we worden verwezen naar artikel 19 die geldt voor alle eigenaren in het plangebied.

Artikel 3.3 kan leiden tot veel misverstanden in de praktijk: Wie houdt bijvoorbeeld bij welk metrage reeds is benut? Daarnaast merken wij op dat zodra het maximum bruto vloeroppervlak is bereikt, geen realistische gebruiksmogelijkheden overblijven. Graag vernemen wij hoe de metrages uit artikel 3.3 onder b zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming "Bedrijven-1".

3. In de toelichting en bijlagen daarbij is het terugdringen van het "parkeeroverschot" (althans een theoretisch "overschot" dat ontstaat volgens de nieuw vastgestelde rekenregels) een nadrukkelijk aanwezig thema. Tijdens consultatie is toegelicht dat bestaande rechten (en ook het aantal bestaande parkeerplaatsen) worden gerespecteerd. Naar onze mening houdt dit in dat, mits op elgen terrein voor toe te voegen m² bvo nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd volgens de parkeernorm volgens het nieuwe bestemmingsplan, een eventueel aanwezig parkeeroverschot (dat puur rekenkundig is bepaald en in de praktijk gewoon in gebruik en nodig is) niet hoeft te worden aangesproken. Dit "overschot" blijft dus behouden voor de



bestaande bebouwing. In de regels en de toelichting is dit niet duidelijk omschreven. Wij verzoeken u dit concreter in de regels te verwoorden.

4. De nieuwe parkeernormen worden van toepassing verklaard voor functiewijziging of -uitbreiding. Er is niet duidelijk gedefinieerd wanneer sprake is van deze wijzigingen. Wij gaan er van uit dat dit, zoals hiervoor vermeld, is gekoppeld aan een toename in m² bvo. Er hoeven nooit parkeerplaatsen te worden "ingeleverd" die al zijn gerealiseerd.
5. In het rapport van Goudappel Coffeng (eindrapport parkeersituatie Amstel III d.d. 1 oktober 2012) wordt voor de deelgebieden waarin onze gronden liggen (1057 volledig, 1056 gedeeltelijk) uitgegaan van 519 + 365 = 884 parkeerplaatsen in de huidige situatie. Een snelle telling van de parkeerplaatsen en parkeerstroken (als zodanig aangeduid en ingerichte parkeerplaatsen en parkeerstroken) op alleen onze gronden resulteert in circa 870. Inclusief de parkeerplaatsen op gronden van derden in 1056 (waarbij een aanname voor parkeren op het dak van Citroën is meegenomen) komen wij uit op circa 1020 parkeerplaatsen. Al met al is de voorlopige conclusie dat er zowel op onze gronden als in deelgebieden 1056 en 1057 beduidend meer parkeerplaatsen zijn dan de nulmeting aangeeft.
6. Uit de praktijk volgt dat de huidige parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waar Goudappel Coffeng in haar aannames vanuit is uitgegaan. Met een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² voor kantoren en bedrijven wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie onaanvaardbaar verzwakt. Dit is onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven juist volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Deze verzwaring van de parkeernorm betekent een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling en gebruikers zullen uitwijken naar andere locaties waar de parkeernorm wel gunstig is. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
7. Ook de overige parkeernormen (bijlage 2 bij de planregels) komen ons niet realistisch voor.
8. De ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen is bovendien matig te noemen. Welliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.
9. Wij verzoeken u tevens ons te bevestigen dat nu reeds aanwezige parkeerplaatsen op maaiveld voor reeds aanwezige gebouwen allemaal kunnen worden verplaatst naar een nieuw gebouwde parkeervoorziening (voor welke voorziening op zichzelf geen parkeernorm van toepassing is) dan wel op maaiveld kunnen worden heringericht, zonder dat kan worden geëist dat het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming moet zijn met de parkeernorm van het nieuwe bestemmingsplan. Dit in het kader van het respecteren van bestaande rechten.
10. Artikel 5 (Gemengd-1) betreft voor de Laarderhoogteweg 18 en 20. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd-1" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2 (zonder beperkingen).
11. Voor ons eerder genoemde gebied met bestemming Gemengd-1 geldt een bebouwingspercentage van 75% binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt nu teruggebracht tot een bebouwingspercentage van 40%. Wij verzoeken u het oude % van 75% te handhaven om flexibel te kunnen reageren op vragen uit de markt. Een maximum vloeroppervlakte voor de kantoorfunctie (wat de bedoeling zal zijn geweest van het lagere



bebouwingspercentage) kan ook anders worden vastgelegd. Overigens is het huidige bebouwingspercentage volgens onze berekeningen al 42%.

12. Voor ons eerder genoemde gebied met bestemming Gemengd-1 is een maximum vloeroppervlakte van 13.644 m² bvo opgenomen. Wij hebben er begrip voor dat het nu aanwezige kantoordeel van de bebouwing wordt gemaximeerd (artikel 5.1.a). Als er een invulling wordt gevonden binnen de bestemming bedrijven (artikel 5.1.b) geldt er naar onze mening geen maximum vloeroppervlakte, maar zouden wij moeten kunnen handelen binnen de algemeen geldende regels van het bestemmingsplan en erfpachtovereenkomsten. Wij verzoeken u dit aan te passen.
13. De zinnen in Artikel 5.5.a en b lopen beide niet. Moeten die worden gelezen zonder "het" achter (m²)?. Belden artikelen zijn overigens niet werkbaar. Het casco van de gebouwen is simpelweg een kantoorgebouw. Als door leegstand of (tijdelijke) ingebruikname voor een andere bestemming, in de huidige markt helaas niet ondenkbaar, de bestemming kantoor er af wordt gehaald, wordt het wel heel lastig zo niet onmogelijk om een definitieve andere invulling binnen het bestaande casco en bestemmingsplan te vinden. Daarnaast is de bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
14. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden -na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
15. Daarnaast voldoet de wijzigingsbevoegdheid niet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen, nu de wijzigingsbevoegdheid (1) leidt tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) niet begrensd is; en (3) niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening is. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid ligt strijdigheid met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM ook in de rede.
16. Verder is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 5.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
17. Ook is onduidelijk op welke wijze het bevoegd gezag gaat meten/vaststellen dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Nu op basis van het bestemmingsplan geen meldingsplicht kan worden opgelegd, is het voor de gemeente praktisch onmogelijk om vast te stellen of en zo ja in welke mate het kantoorgebruik van een pand is beëindigd, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat.
18. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat dat binnen de categorie bedrijf tot 50% kantoor mag worden gerealiseerd (kantorenstrategie Amsterdam). Kan dit in de definitie van bedrijf in artikel 1 worden opgenomen?
19. In artikel 10.3.b zijn abusievelijk de consumentenverzorgende voorzieningen vermeld, terwijl deze in artikel 3 ongelimiteerd zijn toegestaan.

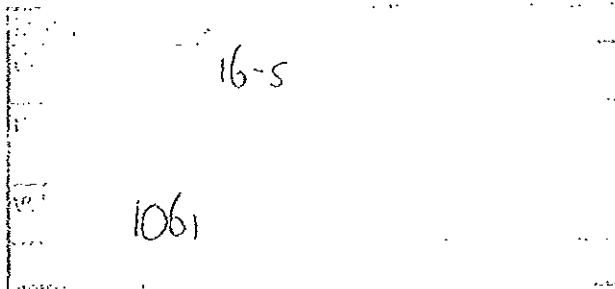


20. Hoe verhouden zich wijzigingen van aanwezige m² bvo volgens de functies van artikel 19.3 tot de vermelde m² bvo in de artikelen 3.3 en 5.3? Mogen de "oude m² bvo functies" later alsnog weer worden gerealiseerd (al dan niet extra tov de volgens artikel 19.3 gewijzigde m² bvo)?

Met vriendelijke groet,
Voor en namens Breevast Properties 1 B.V.,
BREEVAST B.V.



PER FAX 020 – 2551551 EN AANGETEKENDE POST
 Gemeenteraad van Amsterdam
 T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758
 1000 CT AMSTERDAM



Betreeft:

Amstel III West

Uw referentie:

.

Onze Referentie:

MB/2013.014x

Amsterdam, woensdag 16 mei 2013

Geachte mevrouw, heer,

Met ingang van 4 april 2013 ligt het ontwerpbestemmingsplan Amstel III West ter inzage voor 6 weken, derhalve tot 16 mei 2013.

Accres Real Estate B.V. is eigenaar van het pand aan de Kelenbergweg 12.

Wij hebben onderstaande zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

1. In artikel 3.1 dient nog "recreatieve voorzieningen" te worden toegevoegd die mogelijk worden gemaakt volgens artikel 19.
2. Artikel 3.3 kan leiden tot veel misverstanden in de praktijk: Wie houdt bijvoorbeeld bij welk metrage reeds is benut? Daarnaast merken wij op dat zodra het maximum bruto vloeroppervlak is bereikt, geen realistische gebruiksmogelijkheden overblijven. Graag vernemen wij hoe de metrages uit artikel 3.3 onder b zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én teegstaande) m² bvo met de bestemming "Bedrijven-1".
3. In de toelichting en bijlagen daarbij is het terugdringen van het "parkeeroverschot" (althans een theoretisch "overschot" dat ontstaat volgens de nieuw vastgestelde rekenregels) een nadrukkelijk aanwezig thema. Tijdens consultatie is toegelicht dat bestaande rechten (en ook het aantal bestaande parkeerplaatsen) worden gerespecteerd. Naar onze mening houdt dit in dat, mits op eigen terrein voor toe te voegen m² bvo nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd volgens de parkeernorm volgens het nieuwe bestemmingsplan, een eventueel aanwezig parkeeroverschot (dat puur rekenkundig is bepaald en in de praktijk gewoon in gebruik en nodig is) niet hoeft te worden aangesproken. Dit "overschot" blijft dus behouden voor de bestaande bebouwing. In de regels en de toelichting is dit niet duidelijk omschreven. Wij verzoeken u dit concreter in de regels te verwoorden.
4. De nieuwe parkeernormen worden van toepassing verklaard voor functiewijziging of -uitbreiding. Er is niet duidelijk gedefinieerd wanneer sprake is van deze wijzigingen. Wij gaan er van uit dat dit, zoals hiervoor vermeld, is gekoppeld aan een toename in m² bvo. Er hoeven nooit parkeerplaatsen te worden "ingeleverd" die al zijn gerealiseerd.
5. Uit de praktijk volgt dat de huidige parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waar Goudappel Coffeng in haar aannames vanuit is uitgegaan. Met een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² voor kantoren en bedrijven wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie

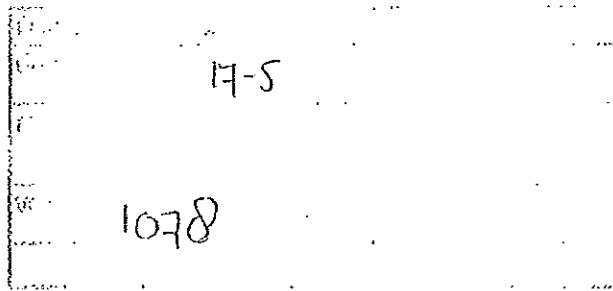


onaanvaardbaar verzwaard. Dit is onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven juist volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Deze verzwaaring van de parkeernorm betekent een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling en gebruikers zullen uitwijken naar andere locaties waar de parkeernorm wel gunstig is. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.

6. Ook de overige parkeernormen (bijlage 2 bij de planregels) komen ons niet realistisch voor.
7. De ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen is bovendien matig te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.
8. Wij verzoeken u tevens ons te bevestigen dat nu reeds aanwezige parkeerplaatsen allemaal kunnen worden verplaatst naar een nieuw gebouwde parkeervoorziening (voor welke voorziening op zichzelf geen parkeernorm van toepassing is) dan wel op maaiveld kunnen worden heringericht, zonder dat kan worden geëist dat het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming moet zijn met de parkeernorm van het nieuwe bestemmingsplan. Dit in het kader van het respecteren van bestaande rechten.
9. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat dat binnen de categorie bedrijf tot 50% kantoor mag worden gerealiseerd (kantorenstrategie Amsterdam). Kan dit in de definitie van bedrijf in artikel 1 worden opgenomen?
10. In artikel 19.3.b zijn abusievelijk de consumentenverzorgende voorzieningen vermeld, terwijl deze in artikel 3 ongelimiteerd zijn toegestaan.
11. Hoe verhouden zich wijzigingen van aanwezige m^2 bvo volgens de functies van artikel 19.3 tot de vermelde m^2 bvo in de artikelen 3.3 en 5.3?. Mogen de "oude m^2 bvo functies" later alsnog weer worden gerealiseerd (al dan niet extra tov de volgens artikel 19.3 gewijzigde m^2 bvo)?

Met vriendelijke groet,
Accres Real Estate B.V.,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located below the typed name of Accres Real Estate B.V.



Gemeenteraad van Amsterdam
T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III West
Plannummer: T1103BPGST

Datum
15 mei 2013

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Amstel III West" (hierna: "ontwerpplan") willen wij onze zienswijze kenbaar maken omdat wij ons niet kunnen vinden in een aantal wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpplan.

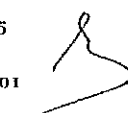
Dit betreft met name:

- Artikel 3.3
Met betrekking tot de "specifieke gebruiksregels", van toepassing bij de bestemming Bedrijf-1;
- Artikel 5.5
Met betrekking tot de "wijzigingsbevoegdheid", van toepassing bij de bestemming Gemengd-1;
- artikel 7.4
met betrekking tot de "specifieke gebruiksregels", van toepassing bij de bestemming Groen;
- artikel 9.3
met betrekking tot de "specifieke gebruiksregels", van toepassing bij de bestemming Horeca-2;
- De onderliggende plankaart.

Eigendomssituatie en belangen

Caransa Groep B.V. is onder andere eigenaar van Klokkenbergweg 19 en 29, Schepenbergweg 50 en Tafelbergweg 2-4. Deze percelen zijn gelegen binnen de plangrenzen van het ontwerpplan. Daarnaast is Caransa Groep B.V. eigenaar van meerdere percelen in de directe omgeving, binnen een straal van één kilometer van de plangrenzen. Deze percelen behoren tot het gebied Amstel III / Bullewijk. De wijzigingen in het ontwerpplan kunnen zowel direct als indirect gevolg hebben voor onze percelen binnen en buiten de plangrenzen. Een onderdeel van ons belang is de toekomstige herontwikkelingsmogelijkheid van eigen bezit, maar ook het bezit van derden.

Momenteel zijn wij intensief bezig met de herontwikkeling van Klokkenbergweg 29. Dit gebied bestaat grotendeels uit bedrijven in de sector groothandel en automotive. Op dit moment is het niet inzichtelijk of de gemeente het gebied "Amstel III West" op dezelfde wijze behandelt als "Amstel III Oost" waarin de mogelijkheden tot herontwikkeling ernstig worden beperkt.





Wij zijn van mening dat het ontwerpplan onze belangen ernstig zal kunnen aantasten, dat daar onvoldoende rekening mee is gehouden en dat het plan onjuistheden bevat welke wij onderstaand zullen toelichten.

Bedrijf-1 (artikel 3.3 specifieke gebruiksregels)

In bovengenoemd artikel is onder lid b een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aangegeven voor vier bestemmingen. Voor een eigenaar is niet duidelijk hoe deze metrages tot stand zijn gekomen en is het niet controleerbaar wat de consequenties zijn voor een specifiek perceel. Er kan een situatie ontstaan waarbij het maximum bruto vloeroppervlak bereikt is, waardoor bij herontwikkeling van een perceel de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet groter is dan 0 m² bvo. Het behoeft geen toelichting dat dit een onwenselijke situatie is en dat dit zeer nadelige (financiële) gevolgen kan hebben voor de waarde van ons bezit. Wat ons betreft wordt het maximale bruto vloeroppervlak voor het totale plangebied buiten beschouwing gelaten en gelden sec de regels voor het bebouwingspercentage en de hoogte per perceel.

Aanvullend wordt in hetzelfde artikel onder lid e opgenomen dat bij een functiewijziging of –uitbreiding moet worden voldaan aan de parkeernormen, waarbij voor bedrijven geldt dat er 1 parkeerplaats per 125 m² bvo dient te worden gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit gebied aangeduid als B-locatie en daaruit valt indirect af te leiden dat deze norm een maximale norm is. Omdat in dit deel van het gebied de sectoren groothandel en automotive veelvuldig aanwezig zijn, is de norm in onze optiek niet eenduidig vast te stellen. De norm op een locatie hangt sterk af van het gebruik en het is niet realistisch om aan te nemen dat bezoekers van de groothandel of een autodealer met het openbaar vervoer komen.

Daarnaast heeft een automotive bedrijf behoefte aan een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen voor het stallen van auto's. Het is ons niet duidelijk of voor deze parkeerplaatsen andere normen worden aangehouden binnen het ontwerpplan. Daarom zouden we graag zien dat de parkeernorm verdwijnt uit het ontwerpplan. Een bedrijf in de sector groothandel of automotive moet, binnen de kaders van het bestemmingsplan, gerealiseerd kunnen worden met ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gemengd-1 (artikel 5.5 specifieke gebruiksregels)

In bovengenoemd artikel wordt evenals in het ontwerpplan van "Amstel III Oost" de "wijzigingsbevoegdheid" opgenomen waarin het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om, na 2 jaar van leegstand, het aantal vierkante meters met de functie kantoor te verminderen. De enkele omstandigheid waarin er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden. Indien de gemeente beleidsmatig kiest voor verruiming van de mogelijke bestemmingen, dan is deze impulsmaatregel volledig overbodig. De juridische kaders en de nadelige financiële gevolgen van dit artikel zijn uitgebreid aan bod gekomen in onze zienswijze op het ontwerpplan "Amstel III Oost" d.d. 14 mei 2013. Het is naar onze mening niet noodzakelijk om in deze zienswijze nogmaals op dit artikel in te gaan.



Groen (artikel 7.4 specifieke gebruiksregels)

In bovengenoemd artikel wordt in lid b aangegeven dat het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik hebben van de gronden en bebouwing voor parkeervoorzieningen, geldt als strijdig gebruik. Het eigen terrein van het A2 Hotel aan de Schepenbergweg/ Meibergdreef wordt conform vergunning benut voor parkeervoorzieningen en de aanduiding "Groen" is hier niet op zijn plaats en dient derhalve te worden aangepast op basis van de verstrekte vergunningen.

Horeca-2 (artikel 9.3 specifieke gebruiksregels)

In bovenstaand artikel wordt onder lid b een maximum bruto vloeroppervlak van 7.250 m² bvo aangegeven per functie en voor alle functies gezamenlijk. Graag zien wij toegelicht wat deze bepaling toevoegt aan het ontwerpplan, omdat hiermee de totale oppervlakte van het reeds gerealiseerde A2 Hotel lijkt te worden gesuggereerd. Door nergens anders op de, bij het ontwerpplan behorende, plankaart de bestemming Horeca-2 aan te duiden, wordt hetzelfde bereikt en is het opnemen van een maximum bruto vloeroppervlak overbodig.

Onderliggende plankaart

Met betrekking tot de percelen, gelegen aan de Klokkenbergweg, valt op te merken dat de contouren van de bebouwing op de onderliggende plankaart, niet corresponderen met de werkelijke situatie. Dit geldt in ieder geval voor huisnummer 19, wij verzoeken u daarom, mede namens het Audi Centrum, om de onderliggende plankaart te actualiseren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Wij verzoeken u daarom dringend rekening te houden met deze zienswijze die wij desgewenst persoonlijk willen toelichten.

Hoogachtend,
Caransa Groep B.V.

Bijlage(n): --