

Nota van Beantwoording Zienswijzen Amstel III West



Juni 2013

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan Amstel III West met ingang van 4 april 2013 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor ieder zienswijzen naar voren te brengen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend door de volgende reclamanten:

- Reclamant 1, Gijs Heutink Advocaten namens VastNed Offices Benelux Holding B.V., Keizersgracht 477, 1017 DL te Amsterdam, bij brief d.d. 14 mei 2013, ontvangen d.d. 16 mei 2013.
- Reclamant 2, Gijs Heutink Advocaten namens Merin B.V, Keizersgracht 477, 1017 DL te Amsterdam, bij brief d.d. 15 mei 2013, ontvangen d.d. 16 mei 2013.
- Reclamant 3, Breevast, Honthorststraat 19, Postbus 75427, 1070 AK te Amsterdam, bij brief d.d. 15 mei 2013, ontvangen d.d. 16 mei 2013.
- Reclamant 4, Accres Real Estate, Postbus 75501, 1070 AM Amsterdam, bij brief d.d. 15 mei 2013, ontvangen d.d. 16 mei 2013.
- Reclamant 5, Caransa Groep B.V., Strawinskyalaan 2665, Postbus 75196, 1070 AD te Amsterdam, bij brief d.d. 15 mei 2013, ontvangen 17 mei 2013.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan Amstel III West.

In een Nota van beantwoording worden zienswijzen (die tijdig zijn ingediend) beantwoord, voorafgegaan door een korte samenvatting. In een aantal gevallen leiden zienswijzen tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Naast deze wijzigingen zijn ook (andere) ambtshalve wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan. De Nota van beantwoording en de wijzigingen maken onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Amstel III West.

Behandeling zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten:

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 4 april 2013. 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 eindigde op 15 mei 2013. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III West zullen wij de informatie uit deze zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrekken bij de besluitvorming.

Inhoudelijke behandeling:

De ontvangen zienswijzen zijn kort samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Reclamant 1

Zienswijze

Reclamant is erfpachter van Burgemeester Stramanweg 102- 108 en heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Onjuiste maatgeving

De opgenomen bebouwingmogelijkheden van het middelste pand (nummer 104-106) komen volgens reclamant niet overeen met de feitelijke situatie. In totaal bedraagt de bouwhoogte van het pand 21,5 meter in plaats van 16 meter. Ook is het maximale bebouwingspercentage onjuist: dit moet 60% zijn in plaats van 50%.

Reclamant verzoekt de feitelijke bouwhoogte en het bebouwingspercentage te wijzigen naar 21,45 meter en 60%.

Beantwoording

De maximale bouwhoogte is op de verbeelding gewijzigd in 20 meter conform de bij de gemeente bekende gegevens. Het bebouwingspercentage van 50% blijft ongewijzigd. Dit is het gemiddelde van het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd – 1' ter plaatse van de Burgemeester Stramanweg 102-108.

2. Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

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

Beantwoording

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen bouwmogelijkheden weggenomen. De maximale bouwhoogten zijn juist verruimd, c.q. opgehoogd. Wat betreft de gebruiksmogelijkheden zijn er in zoverre restricties aangebracht dat voor de functie kantoor uitgegaan is van de m² kantoor in de erfpachtcontracten. Dat betekent dat voor sommige panden de gebruikruimte ten behoeve van de functie kantoor wel, en voor sommige niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De gebruikruimte van de panden gelegen aan de Burgemeester Stramanweg 102-108 is niet gewijzigd.

3. Artikel 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van reclamant een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en de beoogde 'verkleuring' van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.

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, zo stelt reclamant. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

Voor de wijzigingsbevoegdheid is geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden en leidt niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.

Beantwoording

Op grond van het Strategiebepsluit kan worden geconstateerd dat er in Amstel III sprake is van structurele leegstand. Van de kantoorruimte in geheel Amstel III staat circa 30% leeg. De verwachting is dat daarvan 50% langdurig zal leegstaan. Dit vinden we geen doelmatig ruimtegebruik en is maatschappelijk niet acceptabel. Het college van B&W zal de wijzigingsbevoegdheid echter pas toepassen als daar gegronde redenen voor zijn en uitsluitend op basis van vrijwilligheid (zie beantwoording 3b) en daarbij in overweging nemen of het pand nog bruikbaar is als kantoorpand. Als een kantoorpand tijdelijk dan wel definitief voor bedrijfsruimte kan worden ingezet dan is het, naar de mening van de gemeente, levensvatbaar. Reclamant geeft aan dat haar panden in uitstekende staat verkeren. Van structurele leegstand zal dan niet snel sprake zijn.

De achterliggende oorzaken van leegstand van monofunctionele kantoorgebieden zijn deels generiek zoals de introductie van het nieuwe werken, teveel aanbod in de regio, voorkeur voor nieuwbouw en afname van de beroepsbevolking in het algemeen. Er zijn ook locatie specifieke oorzaken van leegstand in Amstel III. Moderne bedrijven willen een stedelijke leefomgeving met voorzieningen en ruimte om elkaar te ontmoeten en daarin voorziet Amstel III niet. Om deze redenen wordt in het plangebied meerdere functies toegestaan om tegemoet te komen aan de veranderende vraag en daarmee aan de verkleuring van het gebied en een doelmatig gebruik.

- b. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt volgens reclamant de structurele opzet van het bestemmingsplan aangetast. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond van de eigenaar. In dat kader wijst reclamant 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.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken (zowel in bouwhoogten als in bebouwingspercentages) en functies. Amstel III West is en blijft een bedrijventerrein en de stedenbouwkundige structuur zal door de wijzigingsbevoegdheid niet structureel veranderen. De wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestemming 'Gemengd - 1', die een klein deel van het plangebied beslaat.

Daarnaast zou het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen als langdurige leegstand zonder meer zou worden geaccepteerd. Daartoe is in de Kantorenstrategie (als uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040) Amstel III aangewezen als krimpg gebied. De belangrijkste opgave in de krimpg gebieden vormt het, per saldo, terugdringen van de aanwezige kantorenvorraad (zie p. 46 Kantorenstrategie). De nadruk ligt op het onttrekken van bestaande kantoorruimte door transformatie en sloop. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt geopereerd binnen de (stedenbouwkundige) kaders van de Structuurvisie Amsterdam 2040, de Kantorenstrategie en het Strategiebepsluit Amstel III. Zoals ook in de beantwoording van 3.1 is aangegeven zal in het geval van reclamant de kans op langdurige leegstand klein zijn, aangezien de panden volgens reclamant in uitstekende staat verkeren. De

economische bruikbaarheid zal daardoor niet in het geding zijn. Het enkele feit dat de wijzigingsbevoegdheid als een "kan" bepaling in het bestemmingsplan is opgenomen, brengt op zichzelf nog geen planschade met zich. De wijzigingsbevoegdheid zal uitsluitend op vrijwillige basis worden toegepast, dat wil zeggen, pas na overleg met en instemming van de rechthebbende/eigenaar (dat zal veelal de gemeente zijn als eigenaar van de grond en de erfpachter als eigenaar van de zich daarop bevindende opstallen).

- c. De regels en grenzen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.5 zijn volgens reclamant niet herkenbaar en toetsbaar. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze het bevoegd gezag gaat vaststellen of en in welke mate het kantoorgebruik van een (gedeelte van een) pand is beëindigd. Daarbij merkt reclamant op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. 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.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn naast kantoren, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan (zie artikel 5.1). Aan lid 1 onder b zijn bedrijven toegevoegd in de milieucategorie 3.1. Verder zijn aan de bestemmingsomschrijving de functies horeca I, III en IV, consumentverzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening toegevoegd. Voor deze functies (m.u.v. de bedrijven) is het maximaal toegestane m² bvo gebruikruimte voor de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' gezamenlijk opgenomen in artikel 17.3.

Op de verbeelding (plankaart) is per kadastraal perceel aangegeven hoeveel m² bruto vloeroppervlak (bvo) mag worden ingezet voor de functie kantoor. De functie bedrijven (categorie 1 en 2) is wat betreft m² bvo ongelimiteerd toegestaan, met inachtneming van de bouwhoogte en bebouwingspercentage. De wijzigingsbevoegdheid ziet uitsluitend toe op het reduceren van de op de verbeelding aangegeven m² bvo voor de functie kantoor indien sprake is van structurele leegstand.

Daarbij is aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort na twee jaar leegstand.

Jaarlijks wordt door de gemeente bij kantoren geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van leegstand. Dit gebeurt in eerste instantie op vrijwilligheid, maar zowel op basis van de Leegstandsverordening als op basis van het Amsterdamse Erfpachtbeleid kan worden afgedwongen dat in gebouwen geïnventariseerd mag worden. Verder zijn eigenaren op grond van de Leegstandsverordening verplicht om bij een leegstand van meer 2.000 m² bvo of meer dan 50% van het bvo dit te melden aan de gemeente. In dit licht zal de gemeente aansluiten bij de uitgangspunten (definities) uit de Leegstandswet en Leegstandsverordening. De gemeente kan zich dus een goed beeld vormen van de leegstand binnen Amstel III.

- d. De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is opgenomen ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplan overschrijdende) economische/concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelwijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar. De gemeente maakt bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb). De leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt juist bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.

Beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast bij panden waarvan duidelijk is dat deze structureel niet meer ingezet zullen/kunnen worden voor de functie kantoor. Zoals in de beantwoording van 3.1a is aangegeven, is de verwachting dat van de 30% leegstand 50% structureel zal zijn. Dit betekent dat van de 40.000 m² bvo kantoorruimte in Amstel III West circa 5000 m² in de toekomst niet langer als kantoor in gebruik wordt genomen. Niet valt in te zien waarom voor deze 5000 m² de kantoorbestemming zou moeten worden gehandhaafd. Besloten is om de wijzigingsbevoegdheid te maximaliseren op deze 5000 m².

Op grond van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor haar grondgebied één of meerdere structuurvisies vast. De gemeente Amsterdam heeft hier gevolg aan gegeven door de structuurvisie Amsterdam 2040 vast te stellen. In deze Visie is beschreven waarom vanuit een goede ruimtelijke ordening een kantorenstrategie noodzakelijk zijn.

- e. De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met het gemeentelijke beleid, in c.q. de Kantorenstrategie. Amstel III behoort tot de zogenaamde 'krimpgelieden'. Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het handhaven van de bestaande kantorenvorraad. Ten aanzien van deze voorraad stimuleert en faciliteert de gemeente tot herontwikkeling, transformatie, dan wel sloop. In geen geval worden op basis van de Kantorenstrategie kantoren "wegbestemd".

Beantwoording

De Kantorenstrategie is een uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040. In de Kantorenstrategie is Amstel III aangewezen als krimpgebied. De belangrijkste opgave in de krimpgebieden vormt het, per saldo, terugdringen van de aanwezige kantorenvorraad (zie p. 46 Kantorenstrategie). De nadruk ligt op het onttrekken van bestaande kantoorruimte door transformatie en sloop. De wijzigingsbevoegdheid valt binnen de kaders van de Kantorenstrategie en overschrijdt deze daarmee niet.

- f. Onduidelijk is welk beleid 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. Reclamant vreest voor intransparante situaties een onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid. Graag verneemt reclamant de visie van het College/de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Beantwoording

Op grond van de Kantorenstrategie, maar ook de Experimenteerregeling, wordt bij herontwikkeling en transformatie in toenemende mate maatwerk geleverd op het gebied van grondprijzen en erfpacht. Een belangrijke wijziging van het gemeentelijke erfpachtbeleid om transformatie en herontwikkeling te stimuleren betreft de zogenaamde 'Vervroegde Herziening Erfpachttijdvakken', welke op 1 oktober 2008 in werking is getreden. Op basis van deze regeling kan gekeken worden naar erfpachttijdvakken en de al betaalde afkoopsommen van oude tijdvakken. Verder uitwerking van het systeem, voor

kosten, opbrengsten en dekking van de transformatieopgave vindt casusgewijs plaats. Dit betekent dat de gemeente ziet dat er per casus maatwerk nodig is en zal moeten vermijden dat er onevenredige financiële gevolgen plaats vinden. Daarbij zal er via transparante regels gewerkt moeten worden zodat het voor een ieder duidelijk is hoe om wordt gegaan met de erfpacht en canon.

- g. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is volgens reclamant niet in overeenstemming met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, 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 reclamant.

Beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer ABRvS 19 december 2012, nr. 201200104/1/R1 en ABRvS 13 juni 2012, nr. 2010010885/1/R2) laat artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM de toepassing van wetten onverlet die noodzakelijk worden geacht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regeling. Het terugdringen van de kantorenleegstand is een dergelijk algemeen belang.

4. Beperking bedrijven

Reclamant verzoekt de milieucategorieën voor bedrijven binnen de bestemming 'Gemengd – 1' uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' zijn naast kantoren, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan (zie artikel 5.1). Aan lid 1 onder b zijn naar aanleiding van deze zienswijze bedrijven toegevoegd in de milieucategorie 3.1.

Bedrijven in de milieucategorie 3.2 zijn niet zondermeer toegestaan. In de huidige situatie zijn deze bedrijven niet aanwezig binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. In Amstel III West ligt de nadruk op de sectoren groothandel en automotive. Het gebied heeft zich in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor stadsverzorgende bedrijvigheid. De bestemmingsregeling is op deze situatie gebaseerd. In artikel 5.4 Afwijken van de gebruiksregels is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.

5. Parkeren

- a. De parkeernormen (met name die voor kantoren en bedrijven, 1:125 m²) staan haaks op de doelstellingen van het plan. Met de parkeernorm neemt de parkeerdruk toe. Dit is onnodig omdat er bij kantoren en bedrijven in het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig is én uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen. Een verzwaring van de parkeernorm vormt een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen. Een beperking van de parkeermogelijkheden zal eigenaren ervan weerhouden te investeren in herontwikkeling. Terwijl de kracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en goede bereikbaarheid. Daarnaast is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Met name de afzonderlijke locaties aan de westzijde van Amstel III zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar.

Beantwoording

Amsterdam kiest ervoor de stad beter bereikbaar te maken door de bekende parkeernormen voor kantoren en bedrijven te blijven hanteren. Dit houdt een parkeernorm voor kantoren en bedrijven in van 1:250 m² bvo (op A-locaties) en 1: 125 m² bvo (op B-locaties). A-locaties zijn de gebieden rondom de vijf belangrijkste NS stations (CS, Amstel, Sloterdijk, Zuid en Bijlmer) en B-locaties zijn locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. Dit zijn dezelfde normen zoals die zowel in het Amsterdamse locatiebeleid 1996 als in het Regionale Verkeer en Vervoer Plan (2004) zijn opgenomen. Op C-locaties, die goed via het hoofdnet auto zijn ontsloten, gelden geen parkeernormen voor bedrijven. Voor kantoren zal op C-locaties afhankelijk van de locatie, de grootte en de ruimtelijke inpassingmogelijkheden maatwerk worden geleverd.

Het Locatiebeleid wordt mede gevoerd om aspecten als congestie, leefbaarheid en luchtkwaliteit. Het vigerende bestemmingsplan "Amstel III" dateert van 1986 en kent een ruime parkeernormering, welke niet meer past binnen het huidige tijdsgewricht. De doelstellingen van het locatiebeleid worden nog steeds nagestreefd. Om recht te doen aan het locatiebeleid is er voor gekozen om voor uitbreidingen de nieuwe normeringen toe te passen.

- b. Reclamant is van mening dat de werkelijke parkeerbehoefte hoger is dan de behoefte die in de parkeerbalans, die voor heel Amstel III is opgesteld, wordt gesteld. Niet duidelijk is waarom de gemeente voor het westelijke gedeelte een B-locatienorm hanteert, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is. De gemeente heeft niet nader gemotiveerd waarom ze afwijkt van de CROW-normering. Bovendien is de parkeerbalans pas maatgevend als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen.

Beantwoording

Het plangebied Amstel III West wordt op basis van het locatiebeleid gerekend tot de B-locaties. Daar waar er altijd is gewerkt met een C-normering zal, met een toets aan B-normering, een theoretisch overschot ontstaan. Dit heeft Goudappel Coffeng in haar onderzoek ook geconstateerd. De door Goudappel Coffeng gehanteerde parkeernormering is gebaseerd op de parkeernormering van het Stadsdeel Zuidoost en de parkeernormering vanuit het Locatiebeleid. Beide zijn gebaseerd op de CROW-normering en voor bepaalde functies verbijzonderd naar de Amsterdamse situatie. Goudappel Coffeng heeft op theoretische basis de parkeervraag bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het daadwerkelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Voor wat betreft de aanwezigheidspercentages is Goudappel Coffeng uitgegaan van de standaardcijfers van het CROW en is er niet uitgegaan van opnames in het plangebied. De parkeernormeringen zijn gebaseerd op m² bebouwing en leegstaande panden tellen op dezelfde wijze mee als in gebruik zijnde panden. Anders gezegd, in de parkeerbalans is rekening gehouden met 100% bezetting van alle (kantoor)panden.

6. Overige functies

Onduidelijk is waarom de gemeente de functies zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca en woonfuncties niet op de locatie van reclamant heeft toegestaan.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is de verruiming van de functiemogelijkheden zoals toegestaan

binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' eveneens opgenomen. De regeling is echter wel begrensd, aangezien het uitgangspunt is dat Amstel III West als een bedrijventerrein blijft functioneren en andere verkeersaantrekkende functies niet ongelimiteerd kunnen worden toegestaan. De begrenzing is nieuw opgenomen in artikel 17 lid 3.

Geluidgevoelige functies (onder andere wonen, scholen en kinderdagverblijven) kunnen gelet op de relevante wet- en regelgeving over verkeersgeluid echter niet worden toegestaan.

7. Schade

Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan zal reclamant 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 wordt bemoeilijkt vanwege het risico dat het college op enig moment de kantoorbestemming kan wegnemen; vanwege de beperkte overige gebruiksmogelijkheden en vanwege de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische gebruikswaarde en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.

Reclamant ontvangt graag een kopie van het planschaderapport.

Beantwoording

Binnen Amstel III – West zijn alle gronden in erfpacht uitgegeven en zijn erfpachtcontracten afgesloten. De erfpachtcontracten schrijven dwingend voor waar gronden voor gebruikt mogen worden. Een erfpachtcontract kan door de gemeente niet eenzijdig worden aangepast, daarvoor is overeenstemming nodig. In paragraaf 4.3 van de toelichting is bovendien aangegeven dat de gemeente geen actieve grondpolitiek voert, aankoop van panden of onteigening behoort dan niet tot de mogelijkheden. Zowel vanuit beleidsmatig oogpunt, als vanuit privaatrechtelijke verhoudingen is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk op basis van vrijwilligheid. Dit maakt ook dat wij van mening zijn dat er geen sprake zal zijn van een waardedrukkend effect en er geen beperking van de gebruiksmogelijkheden plaats vindt. Daarnaast zijn naar aanleiding van de zienswijzen de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd – 1' verruimd (zie beantwoording bij 6). Voor wat betreft de stringente parkeernormen kan verwezen worden naar de beantwoording onder 5. Bestaande parkeerrechten worden gerespecteerd. Alleen voor uitbreiding(en) geldt een andere norm. Ook in dit licht kan gesteld worden dat de gebruikswaarde en beleggingswaarde van panden niet wordt aangetast.

Het door Kenniscentrum uitgebrachte rapport zal in vertrouwelijkheid aan de Raad ter beschikking worden gesteld en niet openbaar worden gemaakt. Dit omdat er in het rapport financiële informatie is opgenomen welke de (financiële) positie van de gemeente zou kunnen schaden als dit openbaar zou worden gemaakt.

Reclamant 2

Zienswijze

Reclamant is erfpachter van de Kuiperbergweg 50, Keienbergweg 34-42 en Schurenbergweg 5. Reclamant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

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

Beantwoording

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen bouwmogelijkheden weggenomen. De maximale bouwhoogten zijn juist verruimd, c.q. opgehoogd. Wat betreft de gebruiksmogelijkheden zijn er in zoverre restricties aangebracht dat voor de functie kantoor uitgegaan is van de m² kantoor in de erfpachtcontracten. Dat betekent dat voor sommige panden de gebruiksruimte ten behoeve van de functie kantoor wel, en voor sommige niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De gebruiksruimte voor de functie zelfstandig kantoor is voor de panden gelegen op de gronden aan de Keienbergweg 34-42 en de Schurenbergweg 5 niet van toepassing. Deze gronden hebben respectievelijk de bestemming 'Bedrijf -1' en 'Gemengd -1' waar de functie kantoor ongeschikt is aan de functie bedrijf. Voor de gronden van het pand gelegen aan de Kuiperbergweg 50 wordt verwezen naar de Beantwoording 2. Kuiperbergweg 50.

2. Kuiperbergweg 50

Het gebouw aan de Kuiperbergweg 50 is oorspronkelijk als kantoorgebouw opgericht en wordt al meer dan 28 jaar voor kantoordoeleinden gebruikt. Een klein deel op de begane grond is in gebruik als bedrijfsruimte. Het gebouw is in bouwtechnisch opzicht niet geschikt voor bedrijfsruimte. In het licht van bestaande rechten en in het licht van de rechtszekerheid dient voor Kuiperbergweg 50 de gebruiksmogelijkheid voor kantoren behouden te blijven.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden gelegen aan de Kuiperbergweg 50 bestemd voor 'Doelinden van handel en bedrijf, specifiek voor bedrijfsgebouwen'. In het voorliggende bestemmingsplan "Amstel III West" hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf - 1', hier zijn de functies horeca in de categorieën I, III en IV ; consumentverzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening aan toegevoegd. Conform het huidige gebruik is op de verbeelding binnen de bestemming 'Bedrijf -1' een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.3) is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k) een kantoor is toegestaan waarvoor geldt dat de bestaande bruto vloeroppervlakte voor de functie kantoor niet mag worden vergroot.

3. Beperking gebruiksmogelijkheden Bedrijf - 1

Reclamant stelt dat artikel 3.3 zal leiden tot veel misverstanden. Onduidelijk is wie bijhoudt welk metrage is benut. Reclamant verneemt graag hoe de metrages uit tabel 3.3 zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming 'Bedrijf -1'.

De milieucategorie voor bedrijven zijn binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' beperkt tot categorie 3.1. Reclamant verzoekt de categorie uit te breiden met in ieder geval categorie 3.2. (zonder beperkingen).

Beantwoording

De tabel in artikel 3.3 geeft het aantal m² ruimte per functie bedrijf weer zoals dat is berekend conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen.

Bedrijven in de milieucategorie 3.2 zijn niet zondermeer toegestaan. In de huidige situatie zijn deze bedrijven niet aanwezig binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. In Amstel III West ligt de nadruk op de sectoren groothandel en automotive. Het gebied heeft zich in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor stadsverzorgende bedrijvigheid. De bestemmingsregeling is op deze situatie gebaseerd. In artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.

4. Beperking gebruiksmogelijkheden 'Gemengd – 2'

Reclamant stelt dat artikel 6.3 zal leiden tot veel misverstanden. Onduidelijk is wie bijhoudt welk metrage is benut. Reclamant verneemt graag hoe de metrages uit tabel 6.3. zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming 'Gemengd – 2'.

De milieucategorie voor bedrijven zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 2' beperkt tot categorie 3.1. Reclamant verzoekt de categorie uit te breiden met in ieder geval categorie 3.2 (zonder beperkingen).

Beantwoording

De tabel in artikel 6.3 geeft het aantal m² ruimte per functie weer zoals dat is berekend conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Gemengd – 2' vallen.

Bedrijven in de milieucategorie 3.2 zijn niet zondermeer toegestaan. In de huidige situatie zijn deze bedrijven niet aanwezig binnen de bestemming 'Gemengd – 2'. In Amstel III West ligt de nadruk op de sectoren groothandel, automotive en grootschalige perifere detailhandel. Het gebied heeft zich in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor stadsverzorgende bedrijvigheid. De bestemmingsregeling is op deze situatie gebaseerd. In artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregels is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.

5. Parkeren

- a. De parkeernormen, met name de norm van 1 parkeerplaats per 125 m² en de norm van 3,375 parkeerplaats per 100 m² (artikel 3.3 onder e en artikel 6.3 onder e) staan haaks op de doelstellingen van het plan. Met de parkeernorm neemt de parkeerdruk toe. Dit is onnodig omdat er bij kantoren en bedrijven in het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig is én uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen. Een verzwaring van de parkeernorm vormt een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen. Een beperking van de parkeermogelijkheden zal eigenaren ervan weerhouden te investeren in herontwikkeling. Feitelijk wordt de bestaande parkeernorm door deze bepaling wegbestemd. De afzonderlijke locaties in het plangebied zijn, in tegenstelling van wat in de toelichting wordt vermeld, moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer.

Beantwoording

Amsterdam kiest ervoor de stad beter bereikbaar te maken door de bekende parkeernormen voor

kantoren en bedrijven te blijven hanteren. Dit houdt een parkeernorm voor kantoren en bedrijven in van 1:250 m² bvo (op A-locaties) en 1: 125 m² bvo (op B-locaties). A-locaties zijn de gebieden rondom de vijf belangrijkste NS stations (CS, Amstel, Sloterdijk, Zuid en Bijlmer) en B-locaties zijn locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. Dit zijn dezelfde normen zoals die zowel in het Amsterdamse locatiebeleid 1996 als in het Regionale Verkeer en Vervoer Plan (2004) zijn opgenomen. Op C-locaties, die goed via het hoofdnet auto zijn ontsloten, gelden geen parkeernormen voor bedrijven. Voor kantoren zal op C-locaties afhankelijk van de locatie, de grootte en de ruimtelijke inpassingmogelijkheden maatwerk worden geleverd.

Het Locatiebeleid wordt mede gevoerd om aspecten als congestie, leefbaarheid en luchtkwaliteit. Het vigerende bestemmingsplan "Amstel III" dateert van 1986 en kent een ruime parkeernormering, welke niet meer past binnen het huidige tijdsgewricht. De doelstellingen van het locatiebeleid worden nog steeds nagestreefd. Om recht te doen aan het locatiebeleid is er voor gekozen om voor uitbreidingen de nieuwe normeringen toe te passen.

- b. Reclamant is van mening dat het parkeervraagstuk in de parkeerbalans, die voor heel Amstel III is opgesteld, op een te theoretische wijze is benaderd. Uit de praktijk blijkt namelijk dat de werkelijke parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan de onderzoekers zijn uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als in de parkeerbalans wordt gesteld. Met een parkeernorm van 1:125 m² bvo zullen huurders niet (meer) geïnteresseerd zijn in het plangebied, reden waarom een toename van de leegstand in het verschiet ligt.

Niet duidelijk is waarom de gemeente voor het westelijke gedeelte een B-locatienorm hanteert, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.

De gemeente heeft niet nader gemotiveerd waarom ze afwijkt van de CROW-normering. Bovendien is de parkeerbalans pas maatgevend als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen.

Beantwoording

Het plangebied Amstel III West wordt op basis van het locatiebeleid gerekend tot de B-locaties. Daar waar er altijd is gewerkt met een C-normering zal, met een toets aan B-normering, een theoretisch overschot ontstaan. Dit heeft Goudappel Coffeng in haar onderzoek ook geconstateerd. De door Goudappel Coffeng gehanteerde parkeernormering is gebaseerd op de parkeernormering van het Stadsdeel Zuidoost en de parkeernormering vanuit het Locatiebeleid. Beide zijn gebaseerd op de CROW-normering en voor bepaalde functies verbijzonderd naar de Amsterdamse situatie. Goudappel Coffeng heeft op theoretische basis de parkeervraag bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het daadwerkelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald.

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid.

- c. Ten aanzien van de begrippen "functiewijziging of –uitbreiding" (artikel 3.3 onder e en artikel 6.3 onder e) bestaat onduidelijkheid. Is volgens de gemeente sprake van functiewijziging als voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is? Volgens welke criteria wordt bepaald of er sprake is van een functiewijziging? Reclamant verzoekt de parkeernormering uit artikel 3.3 onder d en e en artikel 6.3 onder d en e en te schrappen, althans conform de huidige situatie aan te passen.

Beantwoording

Gelet op de toegestane functies onder artikel 3 lid 1 en in artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. Los van het feit of dit in combinatie zou gaan met een omgevingsvergunning. Als binnen een kantoor getransformeerd zou worden naar een bedrijf, zonder enige vorm van omgevingsvergunning, ook dan zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe) parkeernormering.

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid.

6. Overige functies

Onduidelijk is waarom de gemeente de functies zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, horeca en woonfuncties niet op de locaties van reclamant met de bestemming 'Gemengd – 2' heeft toegestaan.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' is de verruiming van de functiemogelijkheden zoals toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' eveneens opgenomen. De regeling is echter wel begrensd aangezien het uitgangspunt is dat Amstel III West als een bedrijventerrein blijft functioneren en andere verkeersaantrekkende functies niet ongelimiteerd kunnen worden toegestaan. De begrenzing is nieuw opgenomen in artikel 17 lid 3.

Geluidgevoelige functies (onder andere wonen, scholen en kinderdagverblijven) kunnen gelet op de relevante wet- en regelgeving over verkeersgeluid echter niet worden toegestaan.

7. Schade

Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan zal reclamant 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 wordt bemoeilijkt vanwege onder andere de beperkte overige gebruiksmogelijkheden en de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische gebruikswaarde en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.

Reclamant ontvangt graag een kopie van het planschaderapport.

Beantwoording

Binnen Amstel III – West zijn alle gronden in erfpacht uitgegeven en zijn erfpachtcontracten afgesloten. De erfpachtcontracten schrijven dwingend voor waar gronden voor gebruikt mogen worden. Een erfpachtcontract kan door de gemeente niet eenzijdig worden aangepast, daarvoor is overeenstemming nodig. In paragraaf 4.3 van de toelichting is bovendien aangegeven dat de gemeente geen actieve grondpolitiek voert, aankoop van panden of onteigening behoort dan niet tot de mogelijkheden. Zowel vanuit beleidsmatig oogpunt, als vanuit privaatrechtelijke verhoudingen is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid daardoor alleen mogelijk op basis van vrijwilligheid. Dit maakt ook dat wij van mening zijn dat er geen sprake zal zijn van een waardedrukkend effect. Daarnaast zijn naar aanleiding van de zienswijzen de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd – 2' verruimd (zie beantwoording bij 6).

Het door Kenniscentrum uitgebrachte rapport zal in vertrouwelijkheid aan de Raad ter beschikking worden gesteld en niet openbaar worden gemaakt. Dit omdat er in het rapport financiële informatie is opgenomen welke de (financiële) positie van de gemeente zou kunnen schaden als dit openbaar zou worden gemaakt.

Reclamant 3

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van diverse panden tussen de Holterbergweg, Laarderhoogtweg en de Lemelerbergweg.

Dit betreft de panden aan de Laarderhoogtweg nummers 18 en 20 en de Lemelerbergweg nummers 20 t/m 63. Reclamant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving bij bestemming Bedrijf – 1

Reclamant verzoekt in artikel 3.1 recreatieve voorzieningen toe te voegen die mogelijk worden gemaakt volgens artikel 19.

Beantwoording

Recreatieve voorzieningen worden niet bij recht mogelijk gemaakt in artikel 3.1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 zijn de functies weergegeven die in het plangebied binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' gerealiseerd zijn of mogen worden gerealiseerd op grond van de lopende erfpachtcontracten.

In artikel 19 zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen, waarvan lid 3 regelt dat het bevoegd gezag mag af wijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder b ten behoeve van de genoemde functies. Met deze afwijkingsmogelijkheid kunnen recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' waarbij zij opgemerkt dat de aanvrager moet aantonen dat de functie niet leidt tot onaanvaardbare verkeershinder en parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden of dat de aanvrager kan aantonen dat elders in het plangebied voldoende parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en de functie recreatieve voorzieningen.

2. Artikel 3.3. Specifieke gebruiksregels bij bestemming Bedrijf – 1

De resterende bebouwingsmogelijkheden volgens getekende erfpachtovereenkomsten waren nog niet opgenomen in de m² bvo in de tabel bij artikel 3.3. Het aantal m² bvo is inmiddels wel aangepast. Uit de regels of de verbeelding is niet duidelijk af te leiden dat het vermelde programma dus deels alleen op percelen van reclamant is gereserveerd. Reclamant verzoekt aan te geven hoe voorkomen wordt dat reclamant in de toekomst geen gebruik zou kunnen maken van de mogelijkheden die de erfpachtovereenkomsten bieden. En het risico loopt dat wordt doorverwezen naar artikel 19 dat geldt voor alle eigenaren in het plangebied.

Reclamant stelt dat artikel 3.3 zal leiden tot veel misverstanden. Onduidelijk is wie bijhoudt welk metrage is benut. Reclamant verneemt graag hoe de metrages uit tabel 3.3 zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming 'Bedrijf – 1'.

Beantwoording

De tabel in artikel 3.3 (en de tabel in artikel 6.3) geeft het aantal m² ruimte per functie bedrijf weer zoals dat is gerealiseerd of mag worden gerealiseerd conform alle liggende erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen. De tabellen in artikel 3.3 en 6.3 zijn op basis van deze contracten nogmaals aangepast. Het aantal m² dat nog gerealiseerd mag worden (173.000 m² onbenutte ruimte op basis van de erfpachtcontracten) is dusdanig hoog dat het

toestaan van extra 30.000 m² bvo voor de functie bedrijven niet realistisch is. Om deze reden is de tabel in artikel 19 aangepast en vervalt de afwijkmogelijkheid voor de functie bedrijven.

3. Parkeren

- a. Reclamant is van mening dat nieuwe parkeerplaatsen voor toe te voegen m² bvo kunnen worden gerealiseerd volgens de parkeernorm van het nieuwe bestemmingsplan. Een eventueel (rekenkundig) parkeeroverschot hoeft niet te worden aangesproken. Dit "overschot" blijft behouden voor de bestaande bebouwing. In de regels en de toelichting is dit niet duidelijk omschreven. Reclamant verzoekt dit concreter in de regels te verwoorden. De nieuwe parkeernormen worden van toepassing verklaard voor functiewijziging of –uitbreiding. Het is niet duidelijk wanneer sprake is van deze wijzigingen. Reclamant gaat 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.

Beantwoording

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid. Dit is opgenomen in de toelichting.

Gelet op de toegestane functies onder artikel 3 lid 1 en in artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m² bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

- b. Reclamant concludeert naar aanleiding van een snelle telling van het aantal parkeerplaatsen in de deelgebieden 1057 en 1056 dat er beduidend meer parkeerplaatsen zijn dan de nulmeting in het eindrapport parkeersituatie Amstel III d.d. 1 oktober 2012 aangeeft. Daaruit volgt dat de huidige parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan de aannames die in de parkeerbalans, die voor heel Amstel III is opgesteld, worden gesteld. 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 er bij kantoren en bedrijven in het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig is. Een verzwaking van de parkeernorm vormt een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen. Een beperking van de parkeermogelijkheden zal eigenaren ervan weerhouden te investeren in herontwikkeling en gebruikers zullen uitwijken naar andere locaties waar de parkeernorm wel gunstig is. Ook de overige parkeernormen (bijlage 2 bij de planregels) komen volgens reclamant niet realistisch over. De afzonderlijke locaties in het plangebied zijn moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Beantwoording

Het plangebied Amstel III West wordt op basis van het locatiebeleid gerekend tot de B-locaties. Daar waar er altijd is gewerkt met een C-normering zal, met een toets aan B-normering, een theoretisch overschot ontstaan. Dit heeft Goudappel Coffeng in haar onderzoek ook geconstateerd. De door Goudappel Coffeng gehanteerde parkeernormering is gebaseerd op de parkeernormering van het Stadsdeel Zuidoost en de parkeernormering vanuit het Locatiebeleid. Beide zijn gebaseerd op de CROW-normering en voor bepaalde functies verbijzonderd naar de Amsterdamse situatie.

Goudappel Coffeng heeft op theoretische basis de parkeervraag bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het daadwerkelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald.

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid.

- c. Reclamant verzoekt een bevestiging van de gemeente dat de nu reeds aanwezige parkeerplaatsen op maaiveld voor reeds aanwezige gebouwen allemaal kunnen worden verplaatst naar een nieuwe 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.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Amstel III" kende de voorwaarde om parkeren op eigen terrein te realiseren. Deze regeling wordt in stand gelaten, met de toevoeging dat het parkeren ook elders duurzaam gerealiseerd mag worden. Elders duurzaam gerealiseerd kan betekenen parkeren op buurpercelen of in een (openbare) parkeergarage. Deze regeling maakt dat, zolang er geen nieuwe functies of bebouwing op een perceel worden gerealiseerd, partijen alleen hoeven te voldoen aan parkeren op eigen terrein. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m² bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

4. Artikel 5 Gemengd – 1

- a. De milieucategorie voor bedrijven zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 1' beperkt tot categorie 1 en 2. Reclamant verzoekt de categorie zo mogelijk uit te breiden met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2 (zonder beperkingen).

Beantwoording

De bestemming 'Gemengd – 1' (artikel 5 lid 1) zal worden gewijzigd met de toevoeging van de functie bedrijven die vallen in de categorie 3.1 van de Staat van Inrichtingen die deel uitmaakt van de bestemmingsregels.

Bedrijven in de milieucategorie 3.2 zijn niet zondermeer toegestaan. In de huidige situatie zijn deze bedrijven niet aanwezig binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. In Amstel III West ligt de nadruk op de

sectoren groothandel en automotive. Het gebied heeft zich in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor stadsverzorgende bedrijvigheid. De bestemmingsregeling is op deze situatie gebaseerd. In artikel 5.4 Afwijken van de gebruiksregels is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.

- b. Het huidige bebouwingspercentage van 75% wordt teruggebracht tot 40%. Reclamant verzoekt dit percentage van 75% te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is ook een bedrijfshal meegenomen. Deze wordt niet gebruikt als kantoor en er is dus geen reden om deze hal van ruim 5.000 m² onder deze bestemming te brengen. De bedrijfshal krijgt de bestemming 'Bedrijf – 1' met een bebouwingspercentage van 75%. De rest van het perceel is in gebruik als kantoor (9.475 m² bvo) en wordt als zodanig bestemd. Het bebouwingspercentage van 'Gemengd – 1' zal ook worden gewijzigd in 75%.

- c. Reclamant is van mening dat het aangegeven maximum vloeroppervlakte van 13.644 m² bvo niet geldt als er binnen de bestemming 'Gemengd – 1' invulling door de functie bedrijven wordt gevonden.

Beantwoording

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' waar het perceel Laarderhoogtweg 18-20 in is gelegen zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen dit maatvoeringsvlak is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m² bvo mag worden ingezet voor de kantoorfunctie. Zie ook de beantwoording van 18.b.

- d. Volgens reclamant is artikel 5.5. onder a en b niet leesbaar.

Beantwoording

Artikel 5.5. is aangepast en luidt als volgt:

- a. *Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen en het aantal m² bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoering vlakken "maximum vloeroppervlak; (bvo) (m²)" is aangegeven, verminderen met het aantal m² waarmee op een perceel het gebruik van kantoor is gewijzigd in één of meerdere functies zoals genoemd in artikel 5 lid 1 en dit gebruik voor een periode van twee jaar is voortgezet;*
- b. *Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen en het aantal m² bvo voor een functie zelfstandig kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken "maximum vloeroppervlak; (bvo) (m²)" is aangegeven, verminderen met het aantal m² bvo, waarvan op het perceel voor een perioden van twee jaar of meer geen gebruik is gemaakt;*
- c. *De onder sub b aangegeven regeling kan voor maximaal 5000 m² bvo kantoor worden toegepast;*
- d. *Het bevoegd gezag kan het aantal m² bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken "maximum vloeroppervlak; (bvo) (m²)" is aangegeven, ook op verzoek verminderen;*
- e. *Als peildatum voor het gestelde onder a en b geldt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.*

- e. Het artikel is bovendien niet werkbaar. Het casco van de gebouwen is simpelweg een kantoorgebouw. Als door leegstand of (tijdelijke) ingebruikname door een andere functie, de functie kantoor eraf wordt gehaald wordt het lastig zo niet onmogelijk 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 beoogde 'verkleuring' van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.

Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat door leegstand of (tijdelijke) ingebruikname door een andere functie het gebouw automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van de locatie, in combinatie met de ligging en de uitstekende staat van de panden is het echter zeer aannemelijk dat na verloop van tijd (delen van) kantoorpanden weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld.

Beantwoording

Op grond van het Strategiebesluit kan worden geconstateerd dat er in Amstel III sprake is van structurele leegstand. Van de kantoorruimte in geheel Amstel III staat circa 30% leeg. De verwachting is dat daarvan 50% langdurig zal leegstaan. Dit vinden we geen doelmatig ruimtegebruik en is maatschappelijk niet acceptabel. Het college van B&W zal de wijzigingsbevoegdheid echter pas toepassen als daar gegronde redenen voor zijn en daarbij in overweging nemen of het pand nog bruikbaar is als kantoorpand. Als een kantoorpand tijdelijk dan wel definitief voor bedrijfsruimte kan worden ingezet dan is het, naar de mening van de gemeente, levensvatbaar. Reclamant geeft aan dat haar panden in uitstekende staat verkeren. Van structurele leegstand zal dan niet snel sprake zijn. De achterliggende oorzaken van leegstand van monofunctionele kantoorgebieden zijn deels generiek zoals de introductie van het nieuwe werken, teveel aanbod in de regio, voorkeur voor nieuwbouw en afname van de beroepsbevolking in het algemeen. Er zijn ook locatie specifieke oorzaken van leegstand in Amstel III. Moderne bedrijven willen een stedelijke leefomgeving met voorzieningen en ruimte om elkaar te ontmoeten en daarin voorziet Amstel III niet. Om deze redenen wordt in het plangebied meerdere functies toegestaan om tegemoet te komen aan de veranderende vraag en daarmee aan de verkleuring van het gebied en een doelmatig gebruik.

- f. De wijzigingsbevoegdheid voldoet niet aan de daaraan gestelde wettelijke eisen, nu deze leidt tot een ingrijpende verandering in de structuur van het plan; niet begrensd is en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening is. Strijdigheid met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM ligt ook in de rede. Onduidelijk is 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. Onduidelijk is op welke wijze het bevoegd gezag gaat meten/vaststellen dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Volgens reclamant is het 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.

Beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer ABRvS 19 december 2012, nr. 201200104/1/R1 en ABRvS 13 juni 2012, nr. 2010010885/1/R2) laat artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM de toepassing van wetten onverlet die noodzakelijk worden geacht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regeling. Het terugdringen van de kantorenleegstand is een dergelijk algemeen belang. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' zijn naast kantoren, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2

toegestaan (zie artikel 5.1). Op de verbeelding (plankaart) is per kadastraal perceel aangegeven hoeveel m² bruto vloeroppervlak (bvo) mag worden ingezet voor de functie kantoor. De functie bedrijven (categorie 1 en 2) is wat betreft m² bvo ongelimiteerd toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid ziet uitsluitend toe op het reduceren van de op de verbeelding aangegeven m² bvo voor de functie kantoor indien sprake is van structurele leegstand. Daarbij is aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort na twee jaar leegstand.

Jaarlijks wordt door de gemeente gecontroleerd op het daadwerkelijke gebruik van kantoorpanden. Dit kan op basis van het Amsterdamse Erfpachtbeleid. De Leegstandsverordening is van toepassing op alle kantoren van Amstel III. De meldingsplicht geldt bij 50% leegstand of meer dan 2.000 m². De gemeente heeft op basis hiervan een goed beeld van de leegstand in het plangebied.

5. Paragraaf 4.1 van de toelichting Kantorenstrategie

In paragraaf 4.1 van de toelichting staat dat binnen de categorie bedrijf tot 50% kantoor mag worden gerealiseerd (Kantorenstrategie Amsterdam). Reclamant verzoekt dit in de definitie van bedrijf in artikel 1 op te nemen.

Beantwoording

We zijn van mening dat het beleid voldoende voor zich spreekt. De definitie van bedrijf wordt niet aangepast. In de toelichting is paragraaf 3.4.5 Kantorenstrategie aangevuld met de volgende tekst: "In het kader van de kantorenstrategie worden bedrijven met meer dan 50% bruto vloeroppervlak kantoor gerekend als volledig kantoor. In Amstel III West is per bedrijfsvestiging een ondergeschikt aandeel kantoorvloer van maximaal 50% van het totale bvo toegestaan".

6. Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

In artikel 19.3 onder b zijn abusievelijk de consumentverzorgende voorzieningen vermeld, terwijl deze in artikel 3 ongelimiteerd zijn toegestaan.

Beantwoording

Dit is gecorrigeerd. De consumentverzorgende voorzieningen zijn toegevoegd aan artikel 3.1. In de Specifieke gebruiksregels (artikel 3.3. onder b) is bepaald dat ten aanzien van de consumentverzorgende voorzieningen een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak geldt van 1.000 m².

- g. Hoe verhouden wijzigingen van aanwezige m² bvo volgens de functies van artikel 19.3 zich 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 t.o.v. de volgens artikel 19.3 gewijzigde m² bvo)?

Beantwoording

In artikel 3.1 is beschreven welke functies binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' bij recht zijn toegestaan. De tabel in artikel 3.3 geeft het aantal m² ruimte per functie weer zoals dat is gerealiseerd of mag worden gerealiseerd conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen. In artikel 19 zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen, waarvan lid 3 regelt dat het bevoegd gezag mag af wijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder b ten behoeve van de genoemde functies.

Op de verbeelding is binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen dit maatvoeringsvlak is aangegeven, conform het erfpachtcontract,

hoeveel m² bvo mag worden ingezet voor de kantoorfunctie. In artikel 19 Algemene afwijkingsregels is geen regeling opgenomen die van toepassing is op het bepaalde in artikel 5 'Gemengd – 1'.

Reclamant 4

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Keienbergweg 12 en heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving bij bestemming Bedrijf – 1

Reclamant verzoekt in artikel 3.1 recreatieve voorzieningen toe te voegen die mogelijk worden gemaakt volgens artikel 19.

Beantwoording

Recreatieve voorzieningen worden niet bij recht mogelijk gemaakt in artikel 3.1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 zijn de functies weergegeven die in het plangebied binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' gerealiseerd zijn of mogen worden gerealiseerd op grond van de lopende erfpachtcontracten.

In artikel 19 zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen, waarvan lid 3 regelt dat het bevoegd gezag mag af wijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder b ten behoeve van de genoemde functies. Met deze afwijkingsmogelijkheid kunnen recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 1' en 'Gemengd – 2'.

2. Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels bij bestemming Bedrijf – 1

Reclamant stelt dat artikel 3.3 zal leiden tot veel misverstanden. Onduidelijk is wie bijhoudt welk metrage is benut. Reclamant verneemt graag hoe de metrages uit tabel 3.3 zich verhouden tot de totaal aantal (gebruikte én leegstaande) m² bvo met de bestemming 'Bedrijf -1'.

Beantwoording

De tabel in artikel 3.3 geeft het aantal m² ruimte per functie weer zoals dat is gerealiseerd of mag worden gerealiseerd conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen.

3. Parkeren

- a. Reclamant is van mening dat nieuwe parkeerplaatsen voor toe te voegen m² bvo kunnen worden gerealiseerd volgens de parkeernorm van het nieuwe bestemmingsplan. Een eventueel (rekenkundig) parkeeroverschot hoeft niet te worden aangesproken. Dit "overschot" blijft behouden voor de bestaande bebouwing. In de regels en de toelichting is dit niet duidelijk omschreven. Reclamant verzoekt dit concreter in de regels te verwoorden.
De nieuwe parkeernormen worden van toepassing verklaard voor functiewijziging of –uitbreiding. Er is niet duidelijk gedefinieerd wanneer sprake is van deze wijzigingen. Reclamant gaat 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.

Beantwoording

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid. Dit is opgenomen in de toelichting.

Gelet op de toegestane functies onder artikel 3 lid 1 en in artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. Los van het feit of dit in combinatie zou gaan met een omgevingsvergunning. Als binnen een kantoor getransformeerd zou worden naar een bedrijf, zonder enige vorm van omgevingsvergunning, ook dan zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe) parkeernormering.

- h. Reclamant stelt dat de huidige parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan de aannames die in de parkeerbalans, die voor heel Amstel III is opgesteld, worden gesteld. Met een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² voor kantoren en bedrijven wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie onaanvaardbaar verzwaaard. Dit is onnodig omdat er bij kantoren en bedrijven in het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig is. Een verzwaring van de parkeernorm vormt een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen. Een beperking van de parkeermogelijkheden zal eigenaren ervan weerhouden te investeren in herontwikkeling en gebruikers zullen uitwijken naar andere locaties waar de parkeernorm wel gunstig is. Ook de overige parkeernormen (bijlage 2 bij de planregels) komen volgens reclamant niet realistisch over. De afzonderlijke locaties in het plangebied zijn moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Beantwoording

Het plangebied Amstel III West wordt op basis van het locatiebeleid gerekend tot de B-locaties. Daar waar er altijd is gewerkt met een C-normering zal, met een toets aan B-normering, een theoretisch overschot ontstaan. Dit heeft Goudappel Coffeng in haar onderzoek ook geconstateerd. De door Goudappel Coffeng gehanteerde parkeernormering is gebaseerd op de parkeernormering van het Stadsdeel Zuidoost en de parkeernormering vanuit het Locatiebeleid. Beide zijn gebaseerd op de CROW-normering en voor bepaalde functies verbijzonderd naar de Amsterdamse situatie. Goudappel Coffeng heeft op theoretische basis de parkeervraag bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het daadwerkelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald.

Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid.

- i. Reclamant verzoekt een bevestiging van de gemeente dat de nu reeds aanwezige parkeerplaatsen op maaiveld voor reeds aanwezige gebouwen allemaal kunnen worden verplaatst naar een nieuwe 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.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Amstel III" kende de voorwaarde om parkeren op eigen terrein te realiseren. Deze regeling wordt in stand gelaten, met de toevoeging dat het parkeren ook elders duurzaam gerealiseerd mag worden. Elders duurzaam gerealiseerd kan betekenen parkeren op buurpercelen of in een (openbare) parkeergarage. Deze regeling maakt dat, zolang er geen nieuwe functies of bebouwing op een perceel worden gerealiseerd, partijen alleen hoeven te voldoen aan parkeren op eigen terrein. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m² bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

4. Paragraaf 4.1 van de toelichting Kantorenstrategie

In paragraaf 4.1 van de toelichting staat dat binnen de categorie bedrijf tot 50% kantoor mag worden gerealiseerd (Kantorenstrategie Amsterdam). Reclamant verzoekt dit in de definitie van bedrijf in artikel 1 op te nemen.

Beantwoording

We zijn van mening dat het beleid voldoende voor zich spreekt. De definitie van bedrijf wordt niet aangepast. In de toelichting is paragraaf 3.4.5 Kantorenstrategie aangevuld met de volgende tekst: "In het kader van de kantorenstrategie worden bedrijven met meer dan 50% bruto vloeroppervlak kantoor gerekend als volledig kantoor. In Amstel III West is per bedrijfsvestiging een ondergeschikt aandeel kantoorvloer van maximaal 50% van het totale bvo toegestaan".

5. Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

- b. In artikel 19.3 onder b zijn abusievelijk de consumentverzorgende voorzieningen vermeld, terwijl deze in artikel 3 ongelimiteerd zijn toegestaan.

Beantwoording

Dit is gecorrigeerd. De consumentverzorgende voorzieningen zijn toegevoegd aan artikel 3.1. In de Specifieke gebruiksregels (artikel 3.3. onder b) is bepaald dat ten aanzien van de consumentverzorgende voorzieningen een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak geldt van 1.000 m².

- c. Hoe verhouden wijzigingen van aanwezige m² bvo volgens de functies van artikel 19.3 zich 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 t.o.v. de volgens artikel 19.3 gewijzigde m² bvo)?

Beantwoording

In artikel 3.1 is beschreven welke functies binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' bij recht zijn toegestaan. De tabel in artikel 3.3 geeft het aantal m² ruimte per functie weer zoals dat is gerealiseerd of mag worden gerealiseerd conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen. In artikel 19 zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen, waarvan lid 3 regelt dat het bevoegd gezag mag af wijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder b ten behoeve van de genoemde functies.

Op de verbeelding is binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen dit maatvoeringsvlak is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m² bvo mag worden ingezet voor de kantoorfunctie. In artikel 19 Algemene afwijkingsregels is geen regeling opgenomen die van toepassing is op het bepaalde in artikel 5 'Gemengd – 1'.

Reclamant 5

Zienswijze

Reclamant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Eigendomssituatie en belangen

Reclamant is onder andere eigenaar van Klokkenbergweg 19 en 29, Schepenbergweg 50 en Tafelbergweg 2-4. Daarnaast is reclamant eigenaar van meerder percelen in de directe omgeving, binnen een straal van 1 kilometer van de plangrenzen. Een onderdeel van het belang van reclamant is de toekomstige herontwikkelingsmogelijkheden van eigen bezit, maar ook het bezit van derden. Reclamant stelt dat niet inzichtelijk is of de gemeente het gebied "Amstel III West" op dezelfde wijze behandelt als "Amstel III Oost" waarin de mogelijkheden voor herontwikkeling ernstig worden beperkt.

Beantwoording

In de toelichting is Voor Amstel III West is voorliggend bestemmingsplan gericht op behoud en versterking van het bestaande bedrijventerrein door binnen de begrenzing, door verdichting enige groei en beperkte ruimte voor functiemenging mogelijk te maken. De gronden ter plaatse van de adressen Klokkenbergweg 19 en 29 zijn bestemd als 'Bedrijf -1'. In de bouwregels is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de bouwhoogte en bebouwingspercentage binnen deze bestemming verruimd. Wat betreft de gebruiksfuncties, deze zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uitgebreid met de functies horeca in de categorieën I, III en IV, consumentverzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening.

De gronden ter plaatse van het adres Schepenbergweg 50 hebben de bestemming 'Gemengd -2'. Ook hier is de bouwhoogte verruimd en is het aantal gebruiksfuncties toegenomen. De Tafelbergweg 2-4 hebben de bestemming 'Horeca – 1' gekregen in het voorliggende bestemmingsplan conform het huidige gebruik. Met voorliggend bestemmingsplan wordt herontwikkeling niet beperkt.

2. Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels bij bestemming Bedrijf -1

- d. Onduidelijk is hoe de metrages voor de vier bestemmingen, aangegeven in artikel 3.3 onder b, tot stand zijn gekomen en niet controleerbaar is wat de consequenties zijn voor een specifiek perceel. Er kan een situatie ontstaan waarbij het maximum bvo bereikt is, waardoor bij herontwikkeling van een perceel de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet groter is dan 0 m² bvo. Dit is een onwenselijke situatie en kan zeer nadelige (financiële) gevolgen hebben voor de waarde van het bezit van reclamant. Reclamant verzoekt de maximum bruto vloeroppervlak voor het totale plangebied buiten beschouwing te laten en uitsluitend de bebouwingspercentages en bouwhoogten te laten gelden.

Beantwoording

De tabel in artikel 3.3 geeft het aantal m² ruimte per functie bedrijf weer zoals dat is berekend conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' vallen.

- e. Aanvullend wordt in artikel 3.3. onder e opgenomen dat bij functiewijziging en –uitbreiding moet worden voldaan aan de parkeernormen. Een bedrijf in de sector groothandel of automotive moet, volgens reclamant, binnen de kaders van het bestemmingsplan, gerealiseerd kunnen worden met ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Reclamant verzoekt de parkeernorm te verwijderen uit het bestemmingsplan.

Beantwoording

Om recht te doen aan het locatiebeleid is er voor gekozen om voor uitbreidingen de nieuwe normeringen toe te passen. Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, te allen tijde worden bestaande rechten gerespecteerd en er zal niet worden geëist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid.

3. Artikel 5.5 Specifieke gebruiksregels bij bestemming ‘Gemengd –1’

Reclamant is van mening dat het enkele feit dat een gebouw twee jaar leeg staat onvoldoende is om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden. Reclamant verwijst voor een toelichting op de juridische kaders en de financiële gevolgen van dit artikel naar haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan “Amstel III Oost” .

Beantwoording

Op grond van het Strategiebesluit kan worden geconstateerd dat er in Amstel III sprake is van structurele leegstand. Van de kantoorruimte in geheel Amstel III staat circa 30% leeg. De verwachting is dat daarvan 50% langdurig zal leegstaan. Dit vinden we geen doelmatig ruimtegebruik en is maatschappelijk niet acceptabel. Het college van B&W zal de wijzigingsbevoegdheid echter pas toepassen als daar gegronde redenen voor zijn en daarbij in overweging nemen of het pand nog bruikbaar is als kantoorpand. Als een kantoorpand tijdelijk dan wel definitief voor bedrijfsruimte kan worden ingezet dan is het, naar de mening van de gemeente, levensvatbaar. Van structurele leegstand zal dan niet snel sprake zijn.

De achterliggende oorzaken van leegstand van monofunctionele kantoorgebieden zijn deels generiek zoals de introductie van het nieuwe werken, teveel aanbod in de regio, voorkeur voor nieuwbouw en afname van de beroepsbevolking in het algemeen. Er zijn ook locatie specifieke oorzaken van leegstand in Amstel III. Moderne bedrijven willen een stedelijke leefomgeving met voorzieningen en ruimte om elkaar te ontmoeten en daarin voorziet Amstel III niet. Om deze redenen wordt in het plangebied meerdere functies toegestaan om tegemoet te komen aan de veranderende vraag en daarmee aan de verkleuring van het gebied en een doelmatig gebruik.

4. Artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels bij bestemming ‘Groen’

In artikel 7.4 wordt onder 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 A-2 Hotel aan de Schepenbergweg /Meibergdreef wordt conform vergunning benut voor parkeervoorzieningen en de bestemming ‘Groen’ is hier niet op zijn plaats. Reclamant verzoekt deze aan te passen op basis van de verstrekte vergunningen.

Beantwoording

De verbeelding is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan de betreffende groenstrook is de bestemming ‘Verkeer – 1’ toegekend.

5. Artikel 9.3 Specifieke gebruiksregels bij bestemming 'Horeca- 2'

In artikel 9.3 wordt onder b een maximum bruto vloeroppervlak van 7.250 m² aangegeven per functie en voor alle functies gezamenlijk. Graag ziet reclamant toegelicht wat deze bepaling toevoegt aan het ontwerpplan, omdat hiermee de totale oppervlakte van het reeds gerealiseerde A-2 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.

Beantwoording

De tabel in artikel 9.3 geeft het aantal m² ruimte per functie weer zoals dat is gerealiseerd of mag worden gerealiseerd conform de huidige erfpachtcontracten die gelden voor de gronden die binnen de bestemming 'Horeca – 2' vallen. In dit geval betreft het zoals reclamant correct aangeeft het A-2 Hotel.

6. 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.

Beantwoording

De verbeelding (plankaart) is aangepast conform het verzoek van reclamant.