

behoort bij besluit van de
raad van Stadsdeel Oost,

dd. 10-09-2012,

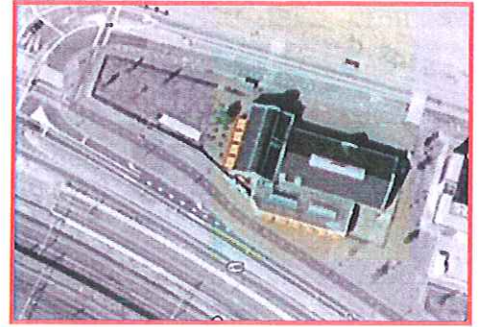
ref. nr. 335570,

make "wijziging bestemmings-
plan Oostelijke Handelskade 4".

de zijkant .



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zeeburg



Bestemmingsplan Oostelijke Handelskade 4

Onderdeel III

Plantoelichting

18 september 2012

Inhoudsopgave Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2 Leeswijzer.	2
Hoofdstuk 2 Plangebied en plangrenzen	2
2.1 Geschiedenis en beschrijving	2
Hoofdstuk 3 Juridisch/ planologisch kader	3
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	5
Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden	5
5.1 Stedenbouwkundige aspecten	5
5.2 Milieu-aspecten algemeen/milieuzonering	6
5.3 Aanvullende onderzoeken	6
5.4 Bezoekersaantallen	7
5.5 Parkeren	7
5.5.1 Rapporten	7
5.5.2 Toetsingskader	7
5.5.3 Onderzoekresultaten	8
5.6 Luchtkwaliteit	9
5.7 Geluid	10
5.7.1 Aanvullend geluidsonderzoek indirecte hinder	10
5.7.2 Aanvullend geluidsonderzoek directe hinder.	10
5.7.3 Aanvullend geluidsonderzoek hogere grenswaarden	11
5.8 Overige milieuaspecten	12
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	13
6.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	13
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 8 Juridische Toelichting	14
8. 1. Inleiding	14
8. 2. Plankaart	15
8. 3. Planregels	15
8. 4. Uitleg op de bestemmingen	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Oostelijke Handelskade 4, stadsdeel Zeeburg, gemeente Amsterdam.

In het sinds 1999 van kracht zijnde bestemmingsplan "Rietlanden (1998)" was aan dit perceel de bestemming (Gemengde voorzieningen (G1 en G2) toegekend. Ingevolge artikel 8, in samenhang met de begripsbepaling in artikel 1 van de aan dat plan verbonden voorschriften was op deze gronden onder meer horeca toegestaan. De voorschriften kennen de horecacategorieën I t/m VI. Ingevolge het vijfde lid van artikel 8 is uitoefening van horeca V (dancings, discotheken en sociëteiten) niet toegestaan.

Sinds 2001 is het perceel mede in gebruik als discotheek (naderhand Club Panama). Tegen dit met het bestemmingsplan strijdige gebruik is niet handhavend opgetreden.

Met het door de raad op 23 januari 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" is beoogd het gebruik van de Oostelijke Handelskade 4 als discotheek te legaliseren door de discotheekfunctie in de bestemming op te nemen.

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is op 18 september 2007 echter goedkeuring onthouden aan de aan Club Panama toegekende horecacategorie-aanduiding op de plankaart, aangezien er onvoldoende onderzoek was gedaan naar de mogelijke gevolgen van de discotheek voor het woon- en leefklimaat en aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerbehoefte, milieueffecten en overlast voor de buurt onvoldoende waren betrokken bij de belangenafweging, waarnaast de genomen maatregelen tegen overlast voor de omgeving niet effectief zouden gebleken zijn. Gevolg van het onthouden van goedkeuring aan de horeca-categorieaanduiding was dat niet alleen de discotheek, maar ook de legale horecafuncties uit het bestemmingsplan verdwenen waren.

Op 26 november 2008 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bevestigd dat voor wat betreft het gebruik van Club Panama als discotheek een goed woon- en leefklimaat onvoldoende is verzekerd. Door, anders dan GS, aan de gehele bestemming voor het perceel goedkeuring te onthouden heeft de Raad van State bewerkt dat de voorheen geldende bestemming (BP Rietlanden) weer van kracht werd en het gebruik als restaurant, bar en nachtcafé dus was toegestaan. Het gebruik als discotheek bleef evenwel onder de werking van het bestemmingsplan "Rietlanden" illegaal.

De uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben aanleiding gegeven wederom een onderzoek uit te voeren naar de mate waarin de omgeving overlast of hinder ondervindt van de huidige exploitatie van Club Panama. Als belangrijkste maatregelen zijn daaruit voortgevloeid het gedurende de avonduren reserveren van de aanwezige parkeerruimte (plusminus 60 parkeerplaatsen) achter de Veemkade voor de bewoners, het treffen van maatregelen in Club Panama waardoor de bezoekers 's-nachts het gebouw alleen nog via de Piet Heinkade verlaten en het inrichten van een taxistandplaats aan de Piet Heinkade. Deze inspanningen zijn erop gericht en hebben ook inderdaad tot gevolg gehad dat bezoekers van Club Panama niet nodeloos in de woonwijken verzijld raken en dat de bewoners zo weinig mogelijk hinder ondervinden van met Club Panama samenhangende parkeerbehoefte. Nadat de maatregelen waren getroffen heeft het stadsdeel geen formele klachten over Club Panama meer ontvangen.

Omdat de in dit verband uitgevoerde onderzoeken hebben uitgewezen dat een discotheek binnen de huidige ruimtelijke kaders van Club Panama niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening c.q. dat er evenmin reden is om aan te nemen dat door deze functie in de toekomst een goed woon- en leefklimaat onvoldoende verzekerd kan worden, is in dit bestemmingsplan de discotheekfunctie wederom opgenomen.

1.2 Leeswijzer.

Zoals gezegd maakte het onderwerp van dit bestemmingsplan (perceel Oostelijke Handelskade 4) aanvankelijk deel uit van bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden. Ten gevolge van het onthouden van goedkeuring door GS /RvState is dit perceel uit dat plan weggevalen. De uitgangspunten van bestemmingplan Oostelijke Handelskade 4 en Borneo Sporenburg en Rietlanden zijn in grote lijnen gelijklopend en waar dit opportuun is wordt in deze toelichting korthedshalve verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden (bijlage 1), welke integraal deel uitmaakt van deze toelichting.

Hoofdstuk 2 Plangebied en plangrenzen

2.1 Geschiedenis en beschrijving

Het plangebied "Oostelijke Handelskade 4" maakt deel uit van het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. In de afgelopen 15 jaar is dit gebied getransformeerd van een havengebied naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied. In het gebied bevinden zich ook diverse detailhandels- en horecavestigingen, hierdoor is er een gebied ontstaan met veel culturele bezoekgelegenheden, waarvan ook Club Panama deel uitmaakt.



Abbeelding 1

Voor een nadere beschrijving van het plangebied en de omgeving daarvan alsmede de ontstaansgeschiedenis en de plangrenzen van de omliggende bestemmingsplannen verwijzen wij naar paragraaf 2 van de toelichting van bestemmingplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" (bijlage 1).

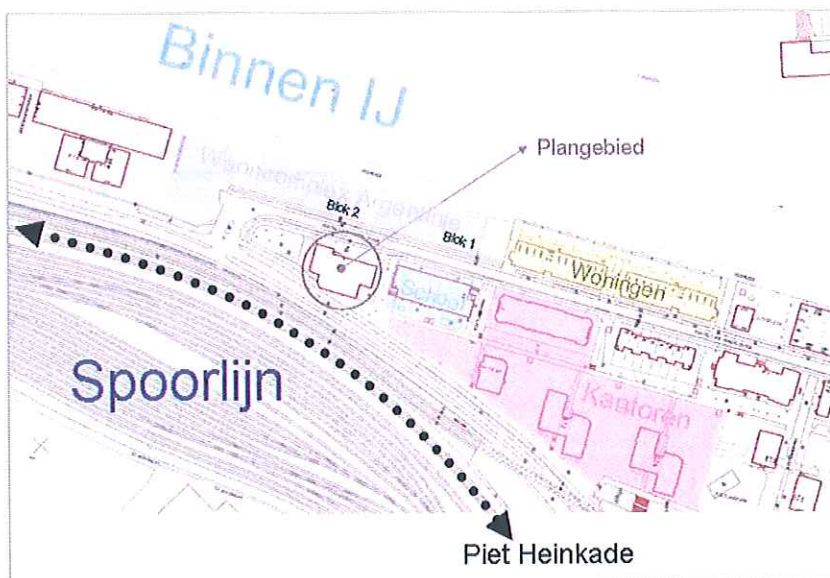
Het gebouw op het perceel Oostelijke handelskade 4 is in 1885 opgericht als de Havencentrale. Dit voormalige industriële complex was toentertijd de centrale, die stoom leverde aan de hijskranen op de kade. Een kilometers lang pijppennetwerk distribueerde de stoom over de verschillende eilanden naar de kranen. In 2001 werd de Havencentrale verbouwd tot horecagelegenheid, waarin sinds 2004 de huidige exploitant van Club Panama is gevestigd. Club Panama heeft een restaurant, een (nacht)café en een discotheek in gebruik.

Op bijgaande kaart is de situering van het plangebied aangegeven. Het plangebied beslaat een gedeelte van het perceel Oostelijke Handelskade 4 en wordt geheel omsloten door het plangebied van bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden.



Abbeiding 2

Tegenover het plangebied, aan de noordelijke zijde van de Oostelijke Handelskade, zal binnen enkele jaren een wooncomplex (Argentinië) verrijzen. De bouwvergunning is hiervoor reeds verleend. Aan de oostelijke zijde van het plangebied zijn enkele kantoren en wooncomplexen gevestigd. Langs de zuidelijke zijde van het plangebied lopen de Piet Heinkade en (ten zuiden daarvan) de spoorlijn van Amsterdam Centraal naar Amsterdam Muiderpoort. Aan de (noord)westelijke zijde van het plangebied, aan het water van het Binnen-IJ, liggen woon- en werkcomplexen die voorheen fungeerden als pakhuizen.



Abbeiding 3

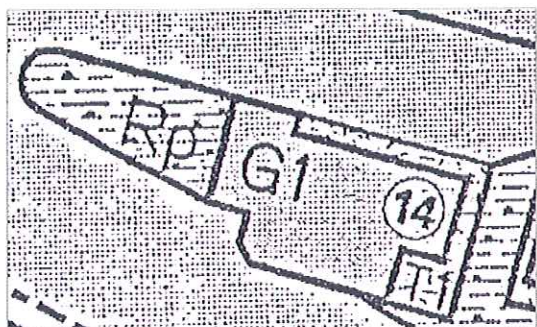
Hoofdstuk 3 Juridisch/ planologisch kader

Het perceel Oostelijke Handelskade 4 maakt deel uit van het bestemmingsplan "Rietlanden" (onherroepelijk sinds 10 mei 1999). Met uitzondering van het perceel Oostelijke Handelskade 4 is dit bestemmingsplan opgegaan in het nieuwe bestemmingsplan "Borneo Sporenburg en Rietlanden", dat met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 november 2008 onherroepelijk is geworden. Ingevolge genoemde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak werd voor het perceel Oostelijke Handelskade 4 bestemmingsplan "Rietlanden" (weer) vigerend.

Voor de juridisch planologische kaders van de hiervoor bedoelde bestemmingsplannen verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" (bijlage 1).

Het gebruik van het perceel is in bestemmingsplan "Rietlanden" als volgt geregeld.

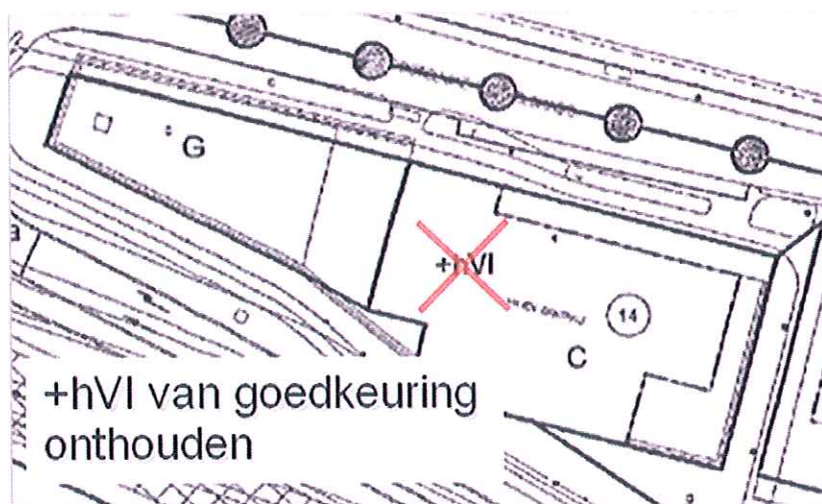
Ingevolge artikel 8, in samenhang met de begripsbepaling van horeca in artikel 1 van de aan dat plan verbonden voorschriften, zijn de gronden van het perceel onder meer bestemd voor horeca I (restaurants) en horeca II (bars en (nacht)café's. Ingevolge het vijfde lid van artikel 8 is uitoefening van horeca V (dancings, discotheken en sociëteiten) niet toegestaan.



Abbeelding 4

Sinds 2001 is het perceel Oostelijke Handelskade 4 mede in gebruik als discotheek. Tegen dit met het bestemmingsplan strijdige gebruik is door het bevoegde gezag niet handhavend opgetreden, aangezien het dagelijks bestuur van stadsdeel Zeeburg van oordeel was dat de aanwezigheid van Club Panama (inclusief discotheek) op deze locatie voorzag in een gewenste sociaal/maatschappelijke ontwikkeling, alsmede dat dit strijdige gebruik middels het in toen voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" gelegaliseerd kon worden.

Op 18 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland (GS) ten aanzien van het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" voor wat betreft het perceel Oostelijke Handelskade 4 echter goedkeuring onthouden aan de nadere aanduiding Horeca +VI.



Abbeelding 5

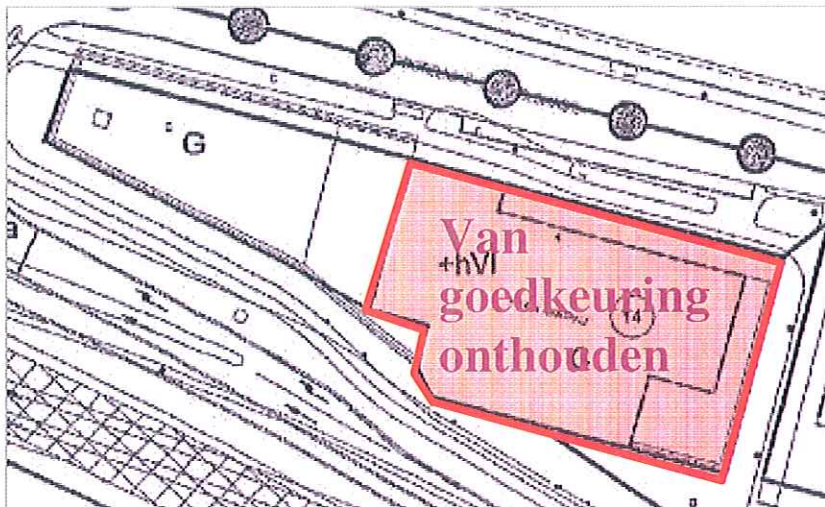
De gronden van het bovenstaande GS-besluit waren kort samengevat de volgende:

Er was onvoldoende onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van de discotheek voor het woon- en leefklimaat, aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerbehoefte, milieueffecten en

overlast voor de buurt waren onvoldoende betrokken bij de belangenafweging de in de huidige situatie genomen maatregelen (tegen overlast voor de omgeving) zouden niet effectief gebleken zijn.

Deze punten tezamen hebben GS doen besluiten dat het bestemmingsplan in zoverre in strijd met een goede ruimtelijke ordening was. In de directe omgeving van Club Panama zijn geen plandelen van goedkeuring onthouden, dus het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" is voor de directe omgeving het vigerende plan.

Op 26 november 2008 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een uitspraak gedaan ten aanzien van het bovengenoemde GS-besluit. Wat het gebruik van Club Panama als discotheek betreft, is de ABRvS met GS van oordeel dat een goed woon- en leefklimaat onvoldoende is verzekerd.



Abbeelding 6

Naar aanleiding van de uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben het dagelijks bestuur en de Raad van stadsdeel Zeeburg besloten nader onderzoek te doen naar de (mogelijke) gevolgen van een discotheek op het perceel Oostelijke Handelskade 4 voor het woon- en leefklimaat c.q. de ruimtelijke inpasbaarheid daarvan. De in dit kader uitgevoerde onderzoeken, waarop wij hierna nader zullen ingaan, wijzen uit dat het bestemmen van een gedeelte van het perceel Oostelijke Handelskade 4 tot (mede) discotheek geen onaanvaardbare of onevenredige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Om deze reden is deze functie/bestemming in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Met betrekking tot het Rijks-, Provinciaal- en stads/stadsdeelbeleid doen zich voor het perceel Oostelijke Handelskade 4, in relatie tot het Bestemmingsplan : "Borneo Sporenburg en Rietlanden" geen bijzonderheden voor, zodat wij hier volstaan met een verwijzing naar hetgeen terzake is overwogen in de toelichting op dat plan (bijlage 1.), met name de paragrafen 3.2 t/m 3.6.

Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden

5.1 Stedenbouwkundige aspecten

Het voorliggende plan ziet in beginsel op het toevoegen van de gebruiksfunctie "discotheek". Het betreffende pand is een beschermd rijksmonument. Duiding van het stedenbouwkundig kader kan derhalve beperkt blijven tot een verwijzing naar het bouwkundig conserverend karakter van het plan.

5.2 Milieu-aspecten algemeen/milieuzonering

Wij verwijzen voor een onderzoek naar de milieu-aspecten van het plangebied en omgeving naar paragraaf 6 van de toelichting op het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" (bijlage 1.). Uit deze onderzoeken zijn geen beperkingen naar voren gekomen met betrekking tot het voorliggende plan.

Hieronder worden de voor het perceel Oostelijke Handelskade 4 en de daaraan toegekende gebruiksfuncties specifiek van belang zijnde aspecten nader belicht.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. In het bestemmingsplan kan de afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming (2007).

In het Oostelijk Havengebied is sprake van een stedelijke matige tot sterke functiemenging. Het plan is daarom in de zin van de VNG-publicatie gelegen binnen een "gemengd gebied / gebied met functiemenging". Het toetsingskader voor de toelaatbaarheid van de discotheek in een dergelijk gebied wordt gevormd door bijlage 1 van de VNG-publicatie.

Een discotheek valt in bijlage 1 onder de ruimtelijk relevante milieucategorie "B". Dat betekent dat de discotheek waarop het onderhavige plan betrekking heeft, een activiteit is die kan worden uitgeoefend mits dit bouwkundig afgescheiden van woningen (en andere gevoelige functies) plaatsvindt.

De discotheek Club Panama bevindt zich in een vrijstaand pand, dus afgescheiden van woningen (en andere gevoelige functies). Daarmee is de discotheek toelaatbaar in de zin van de VNG-publicatie.

Conclusie: Met het voorliggende plan wordt aan de eisen omtrent de ruimtelijke scheiding van milieuhinderlijke en milieugevoelige functies voldaan.

5.3 Aanvullende onderzoeken

Om de gevolgen van een discotheek op het perceel Oostelijke Handelskade 4 voor het leefmilieu te kunnen beoordelen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Allereerst is een onderzoek naar de te verwachten aantallen bezoekers uitgevoerd door de Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd (Onderzoek bezoekersaantallen Oostelijke Handelskade 4).

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkeersstudie Oostelijke Handelskade 4; Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV);(bijlage 3)
- Onderzoek luchtkwaliteit Oostelijke Handelskade 4; Ingenieursbureau Amsterdam (IBA) (bijlage 4)

Ter beoordeling van de te verwachten geluidsbelasting voor de omgeving ten gevolge van in/door de discotheek geproduceerd geluid, dus zowel de directe als de indirecte geluidseffecten, zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd door adviesbureau IJmeer:

- Indirecte geluidshinder (IJmeer);(bijlage 5)
- Directe geluidshinder (IJmeer);(bijlage 6)

Waar van belang zal hierna aan deze onderzoeken gerefereerd worden.

5.4 Bezoekersaantallen

Om een goede inschatting van te verwachten bezoekersaantallen en verkeersstromen van een discotheekfunctie te kunnen maken wordt in het algemeen uitgegaan van ervaringsgegevens gerelateerd aan objectieve kenmerken als situering/locatie/gebruiksoppervlakte et cetera.

Het Bouwbesluit geeft aan dat voor een bijeenkomstfunctie B1 (dansvloer, zaal) van een bezettingsgraad van maximaal 2 personen per m² dient te worden uitgegaan. Met een vloeroppervlakte van 500m² heeft de discotheek een bezoekerscapaciteit van maximaal 1000 personen. Dit is in overeenstemming met de door de huidige exploitant Panama verstrekte gegevens en met de onderzoeksresultaten van de dienst O/S.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte van een discotheek kan worden aangesloten bij de algemeen erkende en toegepaste parkeerkencijfers voor parkeernormering van de "ASVV-Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", van de CROW, kortweg "ASVV 2004". Het kengetal voor een discotheek in de stedelijke zone (schil/overloopgebied centrum) is minimaal 4,0 en maximaal 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Hiervan is een parkeerbehoefte van 30 tot 50 parkeerplaatsen af te leiden.

Het feit dat Club Panama op de betreffende locatie reeds een discotheek exploiteert heeft het mogelijk gemaakt om ook in de praktijk de bezoekersaantallen en daarmee samenhangende parkeer- en vervoeraspecten te onderzoeken. Dit praktijkonderzoek is uitgevoerd door de Dienst Onderzoek en Statistiek (O/S) en maakt als bijlage 2 deel uit van deze toelichting. Het praktijkonderzoek wijst uit dat de huidige, alsook de theoretische maximale parkeerbehoefte, hoger is dan de CROW/ASVV-aanbevelingen aangeven. Bij de onderzoeken is die hogere parkeerbehoefte als uitgangspunt genomen. Dit kan als een maximumscenario worden aangemerkt.

Op basis van het praktijkonderzoek en overige verstrekte en bekende gegevens concludeert de Dienst O/S dat bij de huidige exploitatie de discotheek een maximale bezetting heeft van 1000 personen. Per jaar heeft de discotheek 100.000 bezoekers.

Op grond van demografische-, trend- en andere ontwikkelingen concludeert de Dienst O/S dat het aantal bezoekers van een discotheek op deze locatie het aantal van 120.000 op jaarbasis niet zal overschrijden.

De door de Dienst O/S berekende gegevens zijn als uitgangspunt genomen bij de onderzoeken naar verkeers- en parkeeraspecten en de luchtkwaliteit.

5.5 Parkeren

5.5.1 Rapporten

Ten behoeve van het voorliggende plan is door de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer een verkeersonderzoek uitgevoerd: "Verkeersstudie Panama; basisgegevens milieuberekeningen en parkeren" (DIVV). Dit rapport maakt als bijlage 3 deel uit van deze toelichting.

Voor een beoordeling van de verkeerssituatie in een breder perspectief wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" (bijlage 1). Uit de onderzoeken zijn geen beperkingen naar voren gekomen met betrekking tot het voorliggende plan.

5.5.2 Toetsingskader

Het toetsingskader voor verkeer wordt gevormd door:

De Nota Mobiliteit.
Het Regionaal Verkeer & Vervoerplan.
De Parkeerverordening Amsterdam.

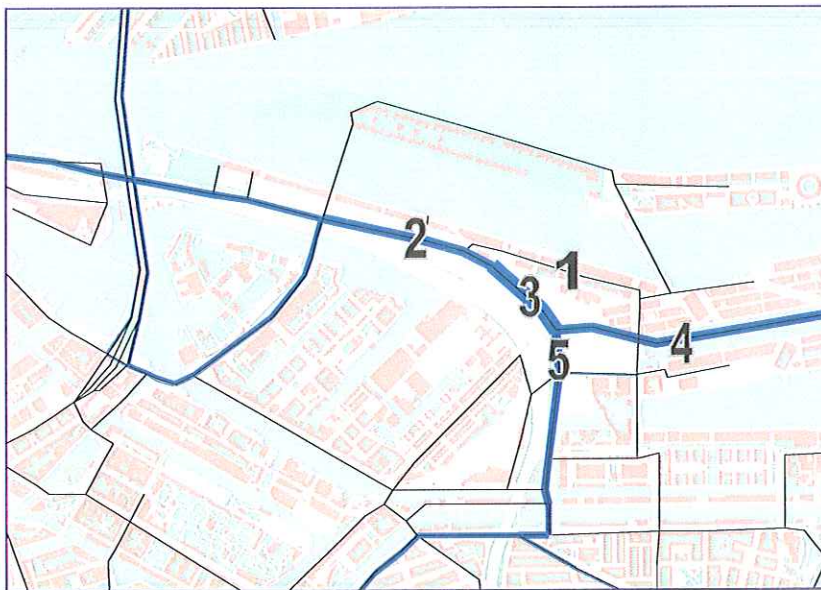
5.5.3 Onderzoeksresultaten

Hieronder is een samenvatting van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek, met name de cijfertabellen, wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er weinig invloed is van het verkeer dat gerelateerd is aan Panama. Er zijn slechts enkele wegvakken in de directe omgeving van Panama waar de gemiddelde weekdagintensiteit met meer dan 50 motorvoertuigen toeneemt.

De onderscheiden wegvakken zijn:

- 1 Oostelijke Handelskade. .
- 2 Piet Heinkade tussen Kattenburgerstraat en Oostelijke Handelskade. .
- 3 Piet Heinkade tussen Oostelijke Handelskade en Piet Heintunnel. .
- 4 Piet Heintunnel. .
- 5 Panamalaan tussen Piet Heintunnel en Borneolaan.



Afbeelding 7

Voor deze wegvakken zijn de basisgegevens bepaald voor de uiteindelijke berekeningen van geluidhinder en luchtkwaliteit. Deze zijn in de rapportage opgenomen. De gegevens zijn gebaseerd op tellingen en enquêtes door de dienst Onderzoek en Statistiek en berekeningen met het gemeentelijk verkeer - en vervoermodel GENMOD.

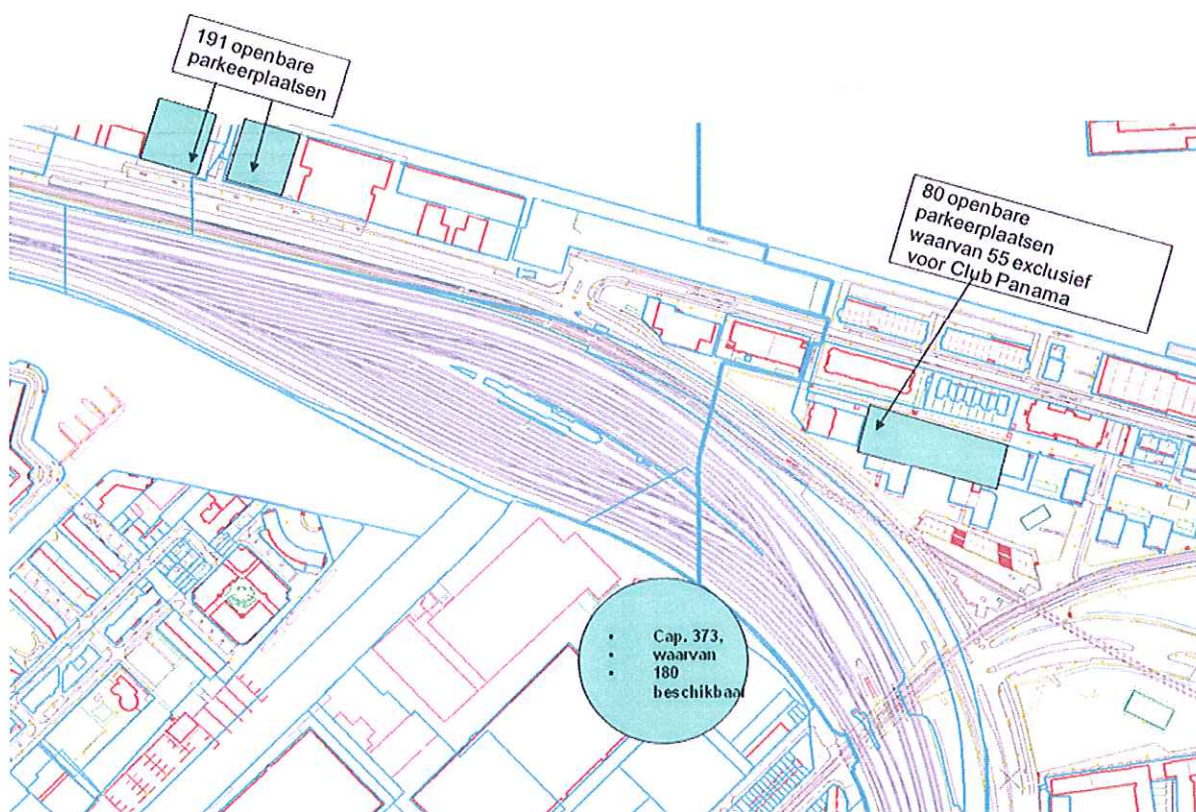
Het aantal auto's dat naar en van de discotheek aan de oostelijke Handelskade 4 zal rijden is in verhouding zo gering dat er niet van wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving kan worden gesproken.

Naast de berekening van de hoeveelheid rijdende auto's naar en van de discotheek is ook onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de directe omgeving.

De parkeerbehoefte van de discotheek bedraagt blijkens het O/S onderzoek op dit moment op de drukste dag (zaterdag) plusminus 140 auto's. Het theoretisch maximum van de parkeervraag is 200 auto's. Voor een deel zal hierbij sprake zijn van dubbelgebruik met het restaurant.

Uit het onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van de discotheek op vrijdag en zaterdagavond een bezettingsgraad van meer dan 104% optreedt bij de parkeerplaatsen op de openbare weg.. Dit houdt in dat er op die momenten iets meer auto's geparkeerd zijn dan er parkeerplaatsen (met standaardafmetingen) zijn. De onderzoeken wijzen uit dat van de op de openbare weg geparkeerde auto's er zo'n 20/40 van bezoekers van Panama zijn.

Op korte afstand van de discotheek, in de openbare parkeergarage van SBS6 aan de Oostelijke Handelskade, zijn 80 parkeerplaatsen, waarvan 55 exclusief voor bezoekers van de discotheek, beschikbaar. Op de Piet Heinkade zijn nog twee openbare parkeergarages op korte afstand van de discotheek, met een gezamenlijke capaciteit van 191 parkeerplaatsen, waarvan er in het weekeinde gemiddeld 90 beschikbaar zijn. Op iets grotere afstand (600m), is ten zuiden van de spoorlijn aan de Van Reedestraat een onbenutte capaciteit van plusminus 180 parkeerplaatsen beschikbaar. Het gebied onderscheidt zich binnen de Amsterdamse stedelijke context derhalve in positieve zin voor wat betreft de parkeermogelijkheden.



Afbeelding 8

Uit het voorgaande blijkt dat de directe omgeving van de Oostelijke Handelskade 4 op dit moment voldoende parkeercapaciteit heeft om de parkeerbehoefte van de discotheek op te kunnen vangen. Bezoekers parkeren thans bij voorkeur op straat in de directe nabijheid van de discotheek. Dit kan aanleiding geven om middels verwijzingssystemen, verkeersmaatregelen dan wel een strategisch parkeerregime bezoekers ertoe te brengen (meer) gebruik te maken van de alternatieve parkeermogelijkheden, die op korte of middelgrote afstand in voldoende mate aanwezig zijn. Het dagelijks bestuur heeft in dit verband ingestemd met het plaatsen van een parkeerverwijssysteem op de Piet Heinkade en hiervoor middelen uit het parkeerfonds beschikbaar gesteld. Nu er reële mogelijkheden voorhanden zijn om het parkeergedrag te sturen én voldoende parkeerruimte beschikbaar is, is er geen aanleiding te vrezen voor een toekomstige negatieve ontwikkeling in de parkeersituatie.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeers- en vervoerseffecten van een discotheek aan de Oostelijke Handelskade 4 verenigbaar zijn met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en met die van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Luchtkwaliteit

Voor een beoordeling van de luchtkwaliteit in een breder perspectief verwijzen wij allereerst naar paragraaf 6.7 van de toelichting van bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden (bijlage 1).

Ten behoeve van het voorliggende plan is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd door het IngenieursBureau Amsterdam: "Onderzoek luchtkwaliteit Panama" (IBA; 4 december 2008). Dit rapport maakt als bijlage 3 deel uit van deze toelichting. .

Uit het onderzoek blijkt dat voor de *jaargemiddelde* concentraties van zowel stikstofdioxide als fijn stof de grenswaarden in 2008, 2010 en 2018 zowel in de autonome ontwikkeling als in de planrealisatie op geen van de onderzochte wegtracés worden overschreden. Voor het aantal dagen per jaar waarop de *daggemiddelde* concentratie fijn stof de grenswaarde overschrijdt laat het onderzoek zien dat de norm van 35 dagoverschrijdingen per jaar in 2008, 2010 en 2018 zowel in de autonome ontwikkeling als in de planrealisatie op geen van de onderzochte wegtracés wordt overschreden.

Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat de extra verkeersstromen die in het gebied zullen worden gegenereerd ten gevolge van de legalisering van de discotheekfunctie te gering zijn om een -in betekenende mate- verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg te hebben.

Conclusie: Met het voorliggende plan wordt aan het toetsingskader omtrent luchtkwaliteit voldaan.

5.7 Geluid

Voor de relatie van het plan tot algemene op geluid betrekking hebbende regelgeving verwijzen wij naar de toelichting op bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden"(bijlage 1).

5.7.1 Aanvullend geluidsonderzoek indirecte hinder

Door adviesbureau IJmeer is in opdracht van het stadsdeel onderzoek verricht naar de indirecte hinder die het gevolg is van het bezoekersverkeer van en naar de discotheek aan de Oostelijke handelskade 4. Dit rapport is als bijlage 2 aan de toelichting van dit plan toegevoegd.

Voor de gemiddelde en maximale geluidsbelasting vanwege het komen en gaan van bezoekers gelden geen wettelijke normen. Teneinde de geluidsbelasting te kunnen kwantificeren is aansluiting gezocht bij enigszins vergelijkbare regelgeving.

Bij deze beoordeling zijn de effecten van een maatregelenpakket betrokken. Het gaat daarbij om:

1. Het plaatsen van een verkeersbord waarop staat aangegeven waar geparkeerd kan worden en hoeveel plaatsen er nog zijn in de parkeergarage;
2. Betere routing taxiverkeer;
3. Scherper verkeerstoezicht;
4. toepassen van verhoogde isolatiewaarde van de gevels van nog op te richten gebouwen.

Over de uitvoering van deze maatregelen heeft besluitvorming door het stadsdeel reeds gedeeltelijk plaats gevonden. De vereiste hogere isolatiewaarden van de gevels is in de bouwvergunningen voor "Argentinië" reeds vastgelegd in verband met de nabije spoorlijn.

Uit de onderzoeken blijkt dat de gangbare/vergelijkbare voorkeursgrenswaarden zoals toegepast in vergelijkbare regelingen bij de thans bestaande woningen niet worden overschreden. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat de voorkeurswaarde wél, maar de maximale grenswaarden níet worden overschreden. Rekening houdend met de ontheffingsmogelijkheden die de vergelijkbare regelingen kennen kan worden geconcludeerd dat, na het treffen van de besproken maatregelen, de gangbare grenswaarden voor het geluidsniveau binnen zowel de bestaande als de nog te realiseren woningen niet overschreden worden.

5.7.2 Aanvullend geluidsonderzoek directe hinder.

Door adviesbureau IJmeer is in opdracht van het stadsdeel eveneens onderzoek verricht naar de directe hinder die het gevolg is van in de discotheek aan de Oostelijke handelskade 4 geproduceerde muziek. Dit rapport is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Ook hier geldt dat zich in de bestaande situatie geen normoverschrijdingen voordoen. De onderzoeken strekken ertoe te beoordelen of de exploitatie van een discotheek kan plaatsvinden met inachtneming van de geluidseisen van de Wet Milieubeheer (c.q. het activiteitenbesluit), ook nadat de geplande nieuwbouw tegenover de discotheek is gerealiseerd.

Bij het onderzoek is rekening gehouden met de effecten van enkele geluidwerende voorzieningen en andere maatregelen, waaronder het plaatsen van een nieuwe geluidsinstallatie. Uit het onderzoek blijkt dat, na het treffen van de geadviseerde voorzieningen, in de discotheek een geluidsniveau kan worden gerealiseerd op grond waarvan nu en in de toekomst een volwaardige exploitatie van de discotheek mogelijk is, zonder dat dit tot te hoge geluidsniveaus buiten de discotheek leidt.

Conclusie: Exploitatie van de discotheek is uitvoerbaar en verenigbaar met het toetsingskader omtrent geluidhinder, alsmede dat een goed woon- en leefklimaat voldoende is verzekerd.

5.7.3 Aanvullend geluidsonderzoek hogere grenswaarden

Uit akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is gebleken dat ter plaatse van de (bestaande) woningen aan de Oostelijke Handelskade de horecafunctie de geluidnormen van tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit (Barim) niet worden overschreden.

Tabel Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, in dB(A) Plaats	07.00-19.00 u.		19.00-23.00 u.		23.00-07.00 u.	
	L _A ;LT	L _A max	L _A ;LT	L _A max	L _A ;LT	L _A max
Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw	50	70	45	65	40	60
In een geluidgevoelige ruimte van een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw	35	55	30	50	25	45

Voor wat betreft de (nieuwe) woningen binnen het bouwplan Nieuw Argentinië worden de grenswaarden voor het maximale geluidniveau niet overschreden. De grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zal bij de nieuwe woningen worden overschreden, tenzij inpandige geluidsisolerende voorzieningen in Panama worden getroffen en/of, met toepassing van artikel 2.20 Barim, middels maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden worden vastgesteld.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet derhalve worden beoordeeld of nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat indien het dagelijks bestuur gebruik maakt van de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen. Dit is een andere en mogelijk bredere afweging dan het dagelijks bestuur toepast bij het opleggen van maatwerkvoorschriften.

Om te kunnen beoordelen of het opleggen van maatwerkvoorschriften is te verenigen met een goede ruimtelijke ordening (lees: een goed woon- en leefklimaat), dan wel dat expliciet moet worden uitgesloten dat van deze bevoegdheid gebruik gemaakt zal kunnen worden, is onderzoek uitgevoerd door Het GeluidBuro. (Notitie VI.2 'mogelijkheden voor het opleggen van een maatwerkvoorschrift met betrekking tot een hogere grenswaarde voor: Club Panama', dd 30 mei 2012, met kenmerk: 1019 BM - 4 WO 012-26-04-12 NV1.2; bijlage 6a bij dit bestemmingsplan.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn dusdanig gesteld, dat het merendeel van de mensen (lees omwonenden) hierbij geen hinder ondervindt. Omdat muziekgeluid in de omgeving van (horeca)bedrijven wel als hinderlijk kan worden ervaren, ondanks dat aan de grenswaarde voldaan wordt, dient bij de beoordeling van muziekgeluid (indien muziek als zodanig hoorbaar is), conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999 een toeslag van 10 dB(A) te worden berekend. Dit betekent dat de grenswaarde feitelijk 10 dB(A) lager is dan de geluidnormen uit de tabel.

Daarnaast is in het Activiteitenbesluit geregeld dat voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast. Dit betekent dat muziekgeluid niet uitgemiddeld mag worden over de gehele beoordelingsperiode. Ofwel: als er tot 02.00 uur muziek gedraaid wordt binnen een horecabedrijf, mag de geluidbelasting die optreedt tussen 23.00 en 02.00 uur, niet gemiddeld worden over de nachtperiode van 23.00 tot 07.00 uur. Bij alle overige type geluiden mag dit wel.

De lage tonen (bassen) zijn vrijwel altijd bepalend voor de mate van hinder. Bij muziekgeluid in clubs zoals Panama worden veel lage tonen geproduceerd. De geluidswering van constructies is altijd

minder voor de lage tonen dan voor de midden en hoge tonen. Dit heeft tot gevolg dat in de omgeving met name de lage tonen resteren. Om afdoende rekening te houden met de hoeveelheid bas tonen, wordt bij metingen en berekeningen voor muziekgeluid een specifiek spectrum toegepast dat aansluit bij de muziekstijl en de geluidinstallatie. Bij Panama is dit het spectrum voor housemuziek, waarmee rekening wordt gehouden met veel lage tonen.

Omdat de gevels van de nieuwe woningen van Nieuw Argentinie reeds bovengemiddeld geïsoleerd zijn voor het in de directe omgeving aanwezige weg- en railverkeer, zal het geluidniveau binnen de woningen (ook relatief) significant lager zijn dan aan de gevel. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat ook bij een verhoging van de grenswaarde op de gevel met 5 dB(A), het geluidniveau binnen de woningen nog steeds ruim onder de (laagste) grenswaarde (25 dB(A) van het Activiteitenbesluit ligt, namelijk op 23 dB(A).

Panama en de omliggende woningen liggen naast een druk spoorwegtracé en een van de hoofdverkeersaders richting het centrum van Amsterdam. Ook in de nachtperiode zal het referentieniveau van het omgevingsgeluid hoog blijven vanwege de vele aanwezige geluidbronnen. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat in zo'n drukke omgeving een verhoging van 5 dB(A) volledig opgaat in het omgevingsgeluid, ook in de nachtelijke uren.

Gezien het voorgaande is een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de discotheek en in de woningen gegarandeerd indien de grenswaarden van het activiteitenbesluit worden aangehouden. Ook bij een verhoging van de grenswaarden voor wat betreft de gevelbelasting met maximaal 5 dB(A), doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat in en buiten de woningen. Middels toevoeging van lid b aan artikel 3.2.2. van de planregels wordt een verdergaande verhoging van de grenswaarden uitgesloten.

5.8 Overige milieuaspecten

Het voorliggende plan betreft het toevoegen van een gebruiksfunctie (discotheek). Het gebruik van Club Panama als bar, (nacht)café en restaurant geschiedt reeds legaal. Met het voorliggende plan zijn geen uitbreidingen aan het bestaande gebouw of extra verhardingen (en dergelijke maatregelen) gemoeid.

Om deze reden worden de volgende milieuaspecten in het kader van het voorliggende plan niet nader onderzocht: bodemkwaliteit, waterkwaliteit en -kwantiteit, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie en hinder voor de luchtvaart. Het bestemmingsplan heeft immers geen invloed op deze aspecten. Voor een beoordeling in een breder perspectief verwijzen wij naar de toelichting van bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden (bijlage 1).

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

6.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

Ter voorbereiding van elk bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met de besturen gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit is geregeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Er dient overleg gevoerd te worden met de bestuursorganen en instanties die enig belang behartigen dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding is. Indien het gaat om een bestemmingsplan van geringe omvang, dan wel een planologische opzicht ondergeschikt belang, kan afgezien van dit overleg. Het voorliggende plan is van geringe omvang. Bovendien is het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" (met Club Panama daarin als discotheek opgenomen) reeds in 2005 in het kader van het toenmalige (vergelijkbare) artikel 10 BRO-overleg voorgelegd aan de volgende partijen

1. VROM-inspectie, regio Noord-West;
2. De Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
4. De Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, bureau RIZ;
5. De Provincie Noord-Holland, afdeling Economie, Milieu en Landbouw;
6. Gemeente Amsterdam, College van Burgemeester en Wethouders;
7. Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening;
8. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
9. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
10. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Dienst Waterbeheer en Riolering;
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
12. Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf;
13. NUON;
14. NV Nederlandse Gasunie;
15. Gemeentewaterleidingen;
16. Gemeentelijk Havenbedrijf;
17. Binnenwaterbeheer Amsterdam;
18. ProRail (voorheen Railinfrabeheer BV)

Ten aanzien van dat bestemmingsplan hadden de adressanten onder 1, 4, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 en 18 reacties ingediend, maar geen van die reacties had betrekking op het gebruik van Club Panama, of op het gebruik van Club Panama als discotheek. Weliswaar waren er enkele reacties ten aanzien van zaken die het hele plan aangaan (zoals luchtkwaliteit), doch de gemeentelijke reacties daarop hebben verder niet geleid tot zienswijzen of bedenkingen van die partijen.

Nu de discotheekbestemming recent onderwerp is geweest van overleg met betrokken overheden en dit geen aanleiding heeft gegeven voor bezwaren, is het bevoegd gezag van mening dat dit onderwerp niet nogmaals in het kader van het voorliggende plan aan de betrokken overheden dient te worden voorgelegd. Het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro wordt in het kader van het voorliggende plan dus niet nogmaals uitgevoerd. Aan alle bovengenoemde partijen is het ontwerpbestemmingsplan wel bij de tervisielegging toegezonden, waarbij gewezen is op de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.

Aangezien het plangebied van dit bestemmingsplan volledig is ingericht, is er geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieopzet in het kader van grondexploitatie. De onder 5.7.1 genoemde door het stadsdeel te nemen maatregelen en voorzieningen zijn middels besluitvorming geborgd en hiervoor is binnen de gemeentelijke begroting dekking gevonden. In overleg met de exploitant is aangetoond dat de door hem te nemen aanvullende fysieke maatregelen (economisch) uitvoerbaar zijn.

Hoofdstuk 8 Juridische Toelichting

8. 1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn onder andere het relevante planologisch beleid en ruimtelijke kaders besproken. Dit vormt de ruimtelijk-functionele structuur, waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische verankering in het bestemmingsplan, waarin de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied zijn vastgelegd.

Het (ontwerp)bestemmingsplan is/wordt gedurende de ter inzage periode beschikbaar gesteld als pdf-bestand op het internet, via de site van Stadsdeel Zeeburg. (www.zeeburg.nl)

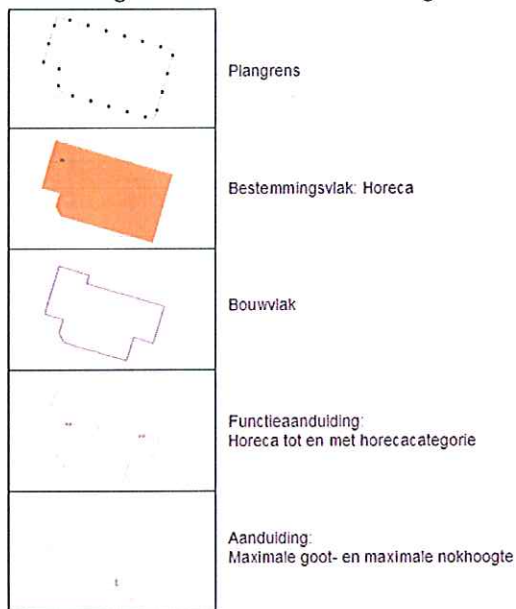
Wet ruimtelijke ordening

In de Wro, is een aantal essentiële onderdelen van het bestemmingsplan anders geregeld dan voorheen. Het betreft onder meer:

1. het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn thans opgenomen in de Wro zelf;
2. het verplicht opnemen van gestandaardiseerde bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het Bro;
3. het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;

8. 2. Plankaart

Op de plankaart zijn het bestemmingsvlak en een bouwvlak aangegeven waar de bebouwing opgericht mag worden. Voor het plaatsen van het bestemmingsvlak is gebruik gemaakt van de Grootsschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) als digitale ondergrond. Voor het specifieke gebruik is er gebruik gemaakt van een functiescheiding binnen het bestemmingsvlak. Hieronder een weergave van de verschillende planfiguren.



8. 3. Planregels

De planregels vormen de juridische vertaling van het planologische beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt beoogd en als zodanig in de toelichting is beschreven. De planregels regelen het gebruik en toegestane bebouwing binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

8. 4. Uitleg op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die binnen de in dit plan gebruikte bestemming. De gekozen bestemming is afgestemd op de SVBP. Voor wat betreft de functieaanduiding is er aan gesloten bij het Bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden, waarin de volgende horeca categorieën worden gehanteerd:

- horeca I: lunchrooms, tearooms, ijssalons, koffie- en theehuizen;
- horeca II: restaurants;
- horeca III: café-restaurants;
- horeca IV: bars en (nacht)café's;
- horeca V: fastfood (automatieken, snackbars, loketverkoop en fastfoodrestaurants);
- horeca VI: dancings, discotheken en sociëteiten;

Algemene regels

Voor het gehele plangebied geldt een aantal algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en specifieke gebruiks-, aanduidings-, ontheffings-, en procedureregels.