

Voorstel Dagelijks Bestuur aan Stadsdeelraad

In juni 2005 heeft u ingestemd met Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waterlandplein. Het voorliggende bestemmingsplan is daar de juridische vertaling van. Nieuwe bestemmingsregels zijn noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de herontwikkeling van het gebied.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord Waterlandplein" heeft ter inzage gelegen van 10 november 2004 tot 22 december 2004. Op 8 december 2004 is er een inspraakavond gehouden. Gedurende de inspraakperiode zijn vier reacties (zowel schriftelijk als mondeling tijdens de inspraakavond) ontvangen. De reacties hadden betrekking op verschillende onderwerpen, maar voornamelijk op de positie en hoogte van de geplande flat langs de IJdoornlaan. De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van plan.

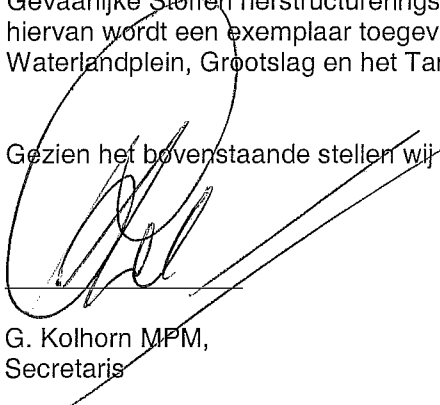
Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord Waterlandplein" heeft vanaf 7 september 2005 gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Deze termijn was niet in overeenstemming met de wettelijke termijn. Dat gaf aanleiding te besluiten het ontwerp plan nogmaals ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord Waterlandplein" heeft daarom vanaf 1 december 2005 conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

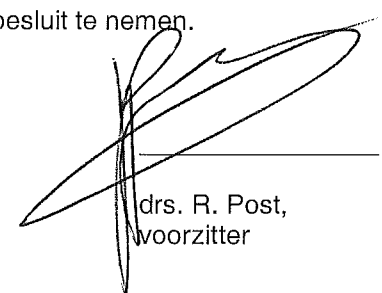
Gedurende de ter inzage legging vanaf 7 september 2005, zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. In de periode vanaf 1 december 2005 is geen nieuwe schriftelijke zienswijze ingediend. Van de gelegenheid mondelinge zienswijzen in te brengen is geen gebruik gemaakt. Ambtshalve is de tekst "Economische Paragraaf" aangepast op de ontwikkeling van de verschillende grondexploitaties in Nieuwendam.

In de Nota van Beantwoording worden de ingediende schriftelijke zienswijzen weergegeven en wordt aangegeven hoe daar in het voorliggende, door u vast te stellen bestemmingsplan, mee om is gegaan.

Uit een rapport over externe veiligheid in Nieuwendam-Noord (DHV 25 november 2005) en een aanvullende notitie ten aanzien van de uitgevoerde risicoanalyse (DHV september 2005) blijkt dat wordt voldaan aan de normen voor externe veiligheid. De lichte toename van het groepsrisico als gevolg van de transportroute gevaarlijke stoffen ter hoogte van Nieuwendam-Noord wordt door het Dagelijks Bestuur geaccepteerd (DB besluit; "Beoordeling Externe Veiligheidsrisico's transportroute Gevaarlijke Stoffen herstructureringsproject Nieuwendam-Noord" is in procedure). Na vaststelling hiervan wordt een exemplaar toegevoegd als bijlage voor de nieuwe bestemmingsplannen voor het Waterlandplein, Grootslag en het Tankstation Zuiderzeeweg.

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor het volgende besluit te nemen.


G. Kolhorn MPM,
Secretaris


drs. R. Post,
voorzitter

Besluit Stadsdeelraad

De Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord,

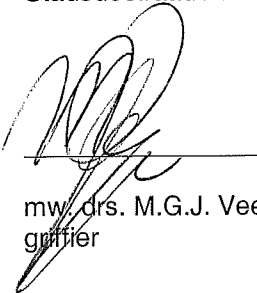
Gezien de voordracht van het Dagelijks Bestuur d.d. 28 maart 2006

BESLUIT:

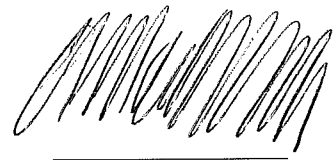
- I. De nota van beantwoording vast te stellen
- II. Het bestemmingsplan Waterlandplein ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de stadsdeelraad van Amsterdam-Noord d.d. 12 APR. 2006

Stadsdeelraad Amsterdam-Noord,



mw. drs. M.G.J. Veeger,
griffier



mw. A.M. Martens,
voorzitter

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Waterlandplein

1. Winkeliersvereniging Waterlandplein

Zienswijze 1.1

Adressant vreest dat de te realiseren parkeerdekken hangplekken zullen zijn voor overlastgevende jongeren.

Beantwoording 1.1

De zienswijze heeft betrekking op het beheer van de bebouwing. Het beheer zal in de verdere uitwerking van plannen onderwerp van aandacht zijn, maar het onderwerp valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.2

Adressant geeft aan dat de parkeercapaciteit in de bestaande situatie ontoereikend is. Gesteld wordt dat de aanwezigheid van voldoende openbare parkeerplaatsen van groot belang is.

Beantwoording 1.2

Het stadsdeel onderkent het belang van voldoende openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk op de openbare ruimte door bewoners zal worden beperkt door voldoende en veilige gebouwde parkeergelegenheid. In de openbare ruimte worden eveneens veel parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2 een parkeerbalans opgenomen waaruit de verhouding tussen parkeerbehoefte en –capaciteit blijkt. Op basis daarvan kan worden vastgesteld dat er voldoende parkeercapaciteit zal zijn.

Zienswijze 1.3

Adressant is tegen het opheffen van de buslus, wegens de parkeerbehoefte die daardoor zal ontstaan.

Beantwoording 1.3

Er blijven bushaltes bij het winkelcentrum, waardoor de bereikbaarheid van het winkelcentrum per openbaar vervoer niet verslechtert. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop ingegaan.

Zienswijze 1.4

In verband met de veiligheid wordt voorgesteld het winkelcentrum in te richten volgens het Keurmerk Veilig Ondernemen.

Beantwoording 1.4

Na realisatie wordt het aspect veiligheid in samenwerking met de ondernemers uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan leidt dit niet tot aanpassingen.

Zienswijze 1.5

Adressant vreest dat de toenemende aantrekkingskracht van het Buikslotermeerplein tot een grotere koopkrachtafvloeiing leidt dan in het Distributie Planologisch Onderzoek verondersteld. Ook de verbouwing en renovatie zal naar de mening van adressant tot afvloeiing leiden. Tenslotte wordt de realisatie van winkelvoorzieningen in IJburg als bedreiging genoemd.

Beantwoording 1.5

Bij besluit van 14 september 2005 heeft de stadsdeelraad de detailhandelsstructuur in Amsterdam-Noord vastgesteld. Daaraan ligt een zorgvuldig Distributie Planologisch Onderzoek ten grondslag. De voorgenomen ontwikkeling van het Waterlandplein past binnen de kaders van dit beleid en is goedgekeurd door de Commissie Winkelplanning van de gemeente Amsterdam.

Zienswijze 1.6

Adressant vreest dat laagwaardige horeca zich in het nieuwe winkelcentrum zal vestigen en verzoekt in het bestemmingsplan per verhuureenheid vast te leggen welke functie er in mag worden gehuisvest. Tevens wordt verzocht het oppervlak horeca te maximeren en als norm op te nemen dat maximaal 10% van het vloeroppervlak door horeca mag worden ingenomen.

Beantwoording 1.6

Het is in een bestemmingsplan mogelijk een onderscheid te maken naar soorten horeca. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin. Daarmee kan echter niet worden geregeld dat alleen hoogwaardige horeca zich in het winkelcentrum kan vestigen. Dat kan alleen door een zorgvuldige exploitatie en beheer van het winkelcentrum. Ymere zal zich hiervoor inspannen.

Het oppervlak horeca is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 700 m² bvo. Dat is minder dan 10% van het totale oppervlak van het nieuwe winkelcentrum.

Zienswijze 1.7

Adressant vreest overlast van leerlingen van de school.

Beantwoording 1.7

De nieuwe school is ter vervanging van de bestaande, in de aanwezigheid van een school bij het winkelcentrum brengt het bestemmingsplan daarom geen verandering. Het beperken van overlast valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. Zorgvuldig beheer moet overlast voorkomen en beperken.

Zienswijze 1.8

Adressant meent dat het mogelijk is de vernieuwingsplannen aan te grijpen om te komen tot standaard rolluiken en verplicht lidmaatschap van de winkeliersvereniging.

Beantwoording 1.8

Deze onderwerpen vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan en vallen ook anderszins buiten de bevoegdheden van het stadsdeel.

2. Mw. J. van Pel

Zienswijze 2.1

Adressant vraagt meer aandacht voor de bereikbaarheid van het winkelcentrum voor de fiets.

Beantwoording 2.1

Hoewel de vernieuwing van Nieuwendam-Noord mede tot doel heeft het fietsnetwerk te verbeteren, is het een onderwerp dat buiten de strekking van dit bestemmingsplan valt. De fietspaden naar het winkelcentrum toe bevinden zich buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor zover het bestemmingsplan zich uitstrekt over wegen, zijn deze bestemd als Verkeersareaal en zijn daarbinnen fietspaden toegestaan. De inrichting van de wegen wordt echter niet in bestemmingsplannen geregeld.

3. CSM Derks Star Busmann, namens

- a. b.v. Automobielbedrijf "De IJdoorn";**
- b. Roma Beher Hilversum b.v.**

Zienswijze 3.1

Adressant meent dat de belangrijke winkel- en buurtfunctie van het benzinestation wordt miskent en dat de "publieke functie" en overige belangen van adressant onvoldoende zijn afgewogen.

Beantwoording 3.1

Aan de winkel- en buurtfunctie waaraan wordt gerealiseerd wordt tegemoet gekomen door de realisatie van een vernieuwd winkelcentrum.

De belangen van adressant zijn voldoende afgewogen. Enerzijds heeft het stadsdeel het beleid om benzinestations naar de rand van stedelijk gebied te verplaatsen. Het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven zoals benzinestations buiten de (reeds bestaande) woonbuurt is uit oogpunt van leefbaarheid een logische keuze. Anderzijds wordt adressant een nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg aangeboden en wordt een schadeloosstelling aangeboden. De nieuwe locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van doorgaande wegen, waardoor een betere bereikbaarheid van de voorziening wordt gerealiseerd dan nu het geval is.

Zienswijze 3.2

Gesteld wordt dat de schadeloosstelling voor het verplaatsen van het benzinestation die aan adressant wordt geboden volstrekt onvoldoende is. Gesteld wordt dat er daardoor geen zekerheid bestaat of en wanneer het benzinestation zal worden verplaatst. Tevens wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan om deze reden ter discussie gesteld.

Beantwoording 3.2

De hoogte van de schadeloosstelling wordt niet bepaald in het bestemmingsplan. Het stadsdeel rekening met voldoende financiële middelen en stelt zich op het standpunt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd is.

Zienswijze 3.3

Gesteld wordt dat nog niet zeker is dat de nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg kan worden gerealiseerd, nu er nog geen onherroepelijk bestemmingsplan is dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Beantwoording 3.3

Ook voor de locatie aan de Zuiderzeeweg is een bestemmingsplan in procedure. Uitsluitend adressant heeft tegen het bestemmingsplan zienswijze ingediend. Van buurtbewoners zijn geen zienswijzen ontvangen. De veronderstelling dat de locatie niet tijdig beschikbaar kan komen wegens grote bezwaren vanuit de buurt is daarom niet terecht.

Zienswijze 3.4

Adressant maakt bezwaar tegen de weigering van het stadsdeel om de nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg exclusief voor adressant te bestemmen.

Beantwoording 3.4

De locatie is als eerste aan adressant aangeboden. Het is aan adressant om te bepalen of en onder welke condities hij bereid is in te gaan op het aanbod.

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Waterlandplein

1. Winkeliersvereniging Waterlandplein

Zienswijze 1.1

Adressant vreest dat de te realiseren parkeerdekken hangplekken zullen zijn voor overlastgevende jongeren.

Beantwoording 1.1

De zienswijze heeft betrekking op het beheer van de bebouwing. Het beheer zal in de verdere uitwerking van plannen onderwerp van aandacht zijn, maar het onderwerp valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.2

Adressant geeft aan dat de parkeercapaciteit in de bestaande situatie ontoereikend is. Gesteld wordt dat de aanwezigheid van voldoende openbare parkeerplaatsen van groot belang is.

Beantwoording 1.2

Het stadsdeel onderkent het belang van voldoende openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk op de openbare ruimte door bewoners zal worden beperkt door voldoende en veilige gebouwde parkeergelegenheid. In de openbare ruimte worden eveneens veel parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2 een parkeerbalans opgenomen waaruit de verhouding tussen parkeerbehoefte en –capaciteit blijkt. Op basis daarvan kan worden vastgesteld dat er voldoende parkeercapaciteit zal zijn.

Zienswijze 1.3

Adressant is tegen het opheffen van de buslus, wegens de parkeerbehoefte die daardoor zal ontstaan.

Beantwoording 1.3

Er blijven bushaltes bij het winkelcentrum, waardoor de bereikbaarheid van het winkelcentrum per openbaar vervoer niet verslechtert. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop ingegaan.

Zienswijze 1.4

In verband met de veiligheid wordt voorgesteld het winkelcentrum in te richten volgens het Keurmerk Veilig Ondernemen.

Beantwoording 1.4

Na realisatie wordt het aspect veiligheid in samenwerking met de ondernemers uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan leidt dit niet tot aanpassingen.

Zienswijze 1.5

Adressant vreest dat de toenemende aantrekkingskracht van het Buikslotermeerplein tot een grotere koopkrachtafvloeiing leidt dan in het Distributie Planologisch Onderzoek verondersteld. Ook de verbouwing en renovatie zal naar de mening van adressant tot afvloeiing leiden. Tenslotte wordt de realisatie van winkelvoorzieningen in IJburg als bedreiging genoemd.

Beantwoording 1.5

Bij besluit van 14 september 2005 heeft de stadsdeelraad de detailhandelsstructuur in Amsterdam-Noord vastgesteld. Daaraan ligt een zorgvuldig Distributie Planologisch Onderzoek ten grondslag. De voorgenomen ontwikkeling van het Waterlandplein past binnen de kaders van dit beleid en is goedgekeurd door de Commissie Winkelplanning van de gemeente Amsterdam.

Zienswijze 1.6

Adressant vreest dat laagwaardige horeca zich in het nieuwe winkelcentrum zal vestigen en verzoekt in het bestemmingsplan per verhuureenheid vast te leggen welke functie er in mag worden gehuisvest. Tevens wordt verzocht het oppervlak horeca te maximeren en als norm op te nemen dat maximaal 10% van het vloeroppervlak door horeca mag worden ingenomen.

Beantwoording 1.6

Het is in een bestemmingsplan mogelijk een onderscheid te maken naar soorten horeca. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin. Daarmee kan echter niet worden geregeld dat alleen hoogwaardige horeca zich in het winkelcentrum kan vestigen. Dat kan alleen door een zorgvuldige exploitatie en beheer van het winkelcentrum. Ymere zal zich hiervoor inspannen.

Het oppervlak horeca is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 700 m² bvo. Dat is minder dan 10% van het totale oppervlak van het nieuwe winkelcentrum.

Zienswijze 1.7

Adressant vreest overlast van leerlingen van de school.

Beantwoording 1.7

De nieuwe school is ter vervanging van de bestaande, in de aanwezigheid van een school bij het winkelcentrum brengt het bestemmingsplan daarom geen verandering. Het beperken van overlast valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. Zorgvuldig beheer moet overlast voorkomen en beperken.

Zienswijze 1.8

Adressant meent dat het mogelijk is de vernieuwingsplannen aan te grijpen om te komen tot standaard rolluiken en verplicht lidmaatschap van de winkeliersvereniging.

Beantwoording 1.8

Deze onderwerpen vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan en vallen ook anderszins buiten de bevoegdheden van het stadsdeel.

2. Mw. J. van Pel

Zienswijze 2.1

Adressant vraagt meer aandacht voor de bereikbaarheid van het winkelcentrum voor de fiets.

Beantwoording 2.1

Hoewel de vernieuwing van Nieuwendam-Noord mede tot doel heeft het fietsnetwerk te verbeteren, is het een onderwerp dat buiten de strekking van dit bestemmingsplan valt. De fietspaden naar het winkelcentrum toe bevinden zich buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor zover het bestemmingsplan zich uitstrekt over wegen, zijn deze bestemd als Verkeersareaal en zijn daarbinnen fietspaden toegestaan. De inrichting van de wegen wordt echter niet in bestemmingsplannen geregeld.

3. CSM Derks Star Busmann, namens

- a. b.v. Automobielbedrijf "De IJdoorn";**
- b. Roma Beher Hilversum b.v.**

Zienswijze 3.1

Adressant meent dat de belangrijke winkel- en buurtfunctie van het benzinestation wordt miskent en dat de "publieke functie" en overige belangen van adressant onvoldoende zijn afgewogen.

Beantwoording 3.1

Aan de winkel- en buurtfunctie waaraan wordt gerealiseerd wordt tegemoet gekomen door de realisatie van een vernieuwd winkelcentrum.

De belangen van adressant zijn voldoende afgewogen. Enerzijds heeft het stadsdeel het beleid om benzinestations naar de rand van stedelijk gebied te verplaatsen. Het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven zoals benzinestations buiten de (reeds bestaande) woonbuurt is uit oogpunt van leefbaarheid een logische keuze. Anderzijds wordt adressant een nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg aangeboden en wordt een schadeloosstelling aangeboden. De nieuwe locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van doorgaande wegen, waardoor een betere bereikbaarheid van de voorziening wordt gerealiseerd dan nu het geval is.

Zienswijze 3.2

Gesteld wordt dat de schadeloosstelling voor het verplaatsen van het benzinestation die aan adressant wordt geboden volstrekt onvoldoende is. Gesteld wordt dat er daardoor geen zekerheid bestaat of en wanneer het benzinestation zal worden verplaatst. Tevens wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan om deze reden ter discussie gesteld.

Beantwoording 3.2

De hoogte van de schadeloosstelling wordt niet bepaald in het bestemmingsplan. Het stadsdeel rekening met voldoende financiële middelen en stelt zich op het standpunt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd is.

Zienswijze 3.3

Gesteld wordt dat nog niet zeker is dat de nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg kan worden gerealiseerd, nu er nog geen onherroepelijk bestemmingsplan is dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Beantwoording 3.3

Ook voor de locatie aan de Zuiderzeeweg is een bestemmingsplan in procedure. Uitsluitend adressant heeft tegen het bestemmingsplan zienswijze ingediend. Van buurtbewoners zijn geen zienswijzen ontvangen. De veronderstelling dat de locatie niet tijdig beschikbaar kan komen wegens grote bezwaren vanuit de buurt is daarom niet terecht.

Zienswijze 3.4

Adressant maakt bezwaar tegen de weigering van het stadsdeel om de nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg exclusief voor adressant te bestemmen.

Beantwoording 3.4

De locatie is als eerste aan adressant aangeboden. Het is aan adressant om te bepalen of en onder welke condities hij bereid is in te gaan op het aanbod.

10

10

10

10

Datum

Ons kenmerk 2006-64169

25 DEC. 2006

Noord-Holland

Onderwerp	Beslissing inzake bestemmingsplan Nieuwendam-Noord Waterlandplein, stadsdeel Amsterdam Noord	Gemeente Stadsde
-----------	---	---------------------

Raad van het stadsdeel Amsterdam Noord
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Gemeente Amsterdam
 Stadsdeel Amsterdam-Noord
 INGEKOMEN:
 12 DEC. 2006

Zaaknr.:	245090
Stuknr.:	27294351
Bestemd voor:	Scouten

☐	IFK	TB	TKN
☐	FK		
☐	FK		
☐	FK		
☐	FK		
☐	FK		
☐	FK		
☐	FK		

Bijlage(n) div.

Over: 514 4626

Uw kenmerk

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Behandeld door mr. h.t. ziengs
E-mail ziengsh@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4626

Geachte Raad,

VERZONDEN 11 DEC. 2006

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel heeft ons bij brief van 2 mei 2006 verzocht het bestemmingsplan Nieuwendam-Noord, Waterlandplein goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 12 april 2006. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

- Formele aspecten;
- Planinhoud;
- Ambtelijk overleg;
- Bedenkingen;
- Hoorzitting;
- Beoordeling bestemmingsplan;
- Beoordeling van de bedenkingen.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 1 december 2005 en 4 mei 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De deelraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve tijdig, vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen vier weken na dagtekening van het

deelraadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan is 1 bedenking ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 13 december 2006 bekend maken.

De Amsterdamse Planologische Commissie (APC) heeft op 7 september 2006 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Op 11 april 2001 is door de stadsdeelraad een Plan van Aanpak voor de vernieuwing van Nieuwendam-Noord vastgesteld. In de periode van 2002 tot 2010 zullen in Nieuwendam-Noord 1200 woningen worden gesloopt en 1650 nieuwe woningen worden gebouwd. Het gebied Waterlandplein is het eerste deelgebied, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk een nieuw winkelcentrum met daarbij een basisschool, sociale voorzieningen, dienstverlening en woningen te realiseren. Een nieuwe bestemmingsregeling is nodig om uitvoering te kunnen geven aan de herontwikkeling van het gebied.

3. Ambtelijk overleg

Over het onderhavige bestemmingsplan Nieuwendam-Noord, Waterlandplein is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op een adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Er is één bedenking ingediend en wel door:

1. CSM Derks Star Busmann, namens BV Automobiëlbedrijf "De IJdoorn" en Roma Beheer Hilversum BV te Hilversum, Postbus 560 6800 AN Arnhem.

Ontvankelijkheid

De bedenking van reclamant is binnen de wettelijk gestelde termijn ingekomen. Reclamant heeft tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend binnen de wettelijk gestelde termijn. De bedenking van reclamant kan derhalve in de beschouwing worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenking en de reactie van het stadsdeelbestuur op de bedenking

Bedenking 1.1

Reclamant meent dat de belangrijke winkel- en buurtfunctie van het benzinestation wordt miskend en dat de "publieke functie" en overige belangen van reclamant onvoldoende zijn afgewogen.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur 1.1

Aan de winkel- en buurtfunctie waaraan wordt gerefereerd wordt tegemoet gekomen door de realisatie van een vernieuwd winkelcentrum. De belangen van reclamant zijn voldoende afgewogen. Enerzijds heeft het stadsdeel het beleid om benzinestations naar de rand van stedelijk gebied te verplaatsen. Het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven zoals benzinestations buiten de (reeds bestaande) woonbuurt is uit oogpunt van leefbaarheid een logische keuze. Anderzijds wordt reclamant een nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg aangeboden en wordt een schadeloosstelling aangeboden. De nieuwe locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van doorgaande wegen, waardoor een betere bereikbaarheid van de voorziening wordt gerealiseerd dan nu het geval is.

Bedenking 1.2

Reclamant stelt dat het stadsdeel niet bereid is het tankstation van reclamant daadwerkelijk te verplaatsen.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur 1.2

Het stadsdeel heeft reclamant de alternatieve locatie aan de Zuiderzeeweg aangeboden en is daarover met reclamant in overleg getreden. Het stadsdeel heeft derhalve de bereidheid getoond het tankstation daadwerkelijk te verplaatsen.

Bedenking 1.3

Reclamant stelt dat de ruimte aan de Zuiderzeeweg die voor de vestiging van een nieuw tankstation wordt gereserveerd onvoldoende zou zijn om een volwaardig tankstation inclusief bijbehorende faciliteiten te realiseren.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur 1.3

Reclamant geeft niet aan waarom de gereserveerde ruimte onvoldoende zou zijn. Het huidige oppervlak van het tankstation dat reclamant nu exploiteert is veel kleiner.

Het bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord – Tankstation Zuiderzeeweg" dat op 12 april 2006 door de stadsdeelraad van stadsdeel Amsterdam-Noord is vastgesteld maakt blijkens de voorschriften de realisatie mogelijk van een motorbrandstofverkooppunt, inclusief luifels en gebouwen zoals een verkoopshop en een auto-wasstraat, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, alsmede installaties ten behoeve van de opslag en distributie van motorbrandstoffen en tenslotte verkeersareaal, groenvoorzieningen en water. In totaal mag 400 m² aan gebouwen worden gerealiseerd, de luifel mag een oppervlak van 450 m² krijgen, met een maximum bouwhoogte van respectievelijk 5 en 6 meter. Het oppervlakte dat bestemd is voor het tankstation is ca. 2.700 m². Voor het tankstation is, mede op basis van door reclamant opgegeven informatie over maatvoering, een gangbaar ontwerp van de inrichting gemaakt op basis waarvan het terreinoppervlakte is bepaald.

Bedenking 1.4

Reclamant maakt bezwaar tegen de weigering van het stadsdeel om de nieuwe locatie aan de Zuiderzeeweg exclusief voor reclamant te bestemmen.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur 1.4

De locatie is als eerste aan reclamant aangeboden. Het is aan reclamant om te bepalen of en onder welke condities hij bereid is in te gaan op het aanbod. In een bestemmingsplan wordt alleen de bestemming van de grond vastgelegd en niet het eigendom.

Bedenking 1.5

Gesteld wordt dat de schadeloosstelling voor het verplaatsen van het benzinestation die aan reclamant wordt geboden volstrekt onvoldoende is. Gesteld wordt dat er daardoor geen zekerheid bestaat of en wanneer het benzinestation zal worden verplaatst. Tevens wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan om deze reden ter discussie gesteld.

Beantwoording van het stadsdeelbestuur 1.5

De hoogte van de schadeloosstelling wordt niet bepaald in het bestemmingsplan.

Het stadsdeel houdt rekening met voldoende financiële middelen en stelt zich op het standpunt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd is.

5.Hoorzitting

Op 9 oktober 2006 is er een openbare hoorzitting georganiseerd waarbij reclamant en stadsdeelbestuur de gelegenheid werd geboden hun standpunten mondeling nader toe te lichten. De reclamant heeft echter laten weten hier geen gebruik van te willen maken.

6.Advies burgemeester en wethouders

Het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid 2003" kenmerkt het gebied als Stedelijk wonen/werken.

In het algemeen is het beleid gericht op de versterking van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu, de bevordering van meer verscheidenheid en levendigheid door een gemengde ontwikkeling van wonen en werken, de bevordering van sociale veiligheid en het voorkomen van verstedelijking buiten de Ring A10. Aan de vraag naar stedelijk en zeer stedelijk (metropolitaan) wonen dient te worden voorzien. De voorwaarde bij binnenstedelijke woningbouw is dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.

De IJdoornlaan maakt onderdeel uit van het Hoofdnet Auto en Hoofdnet Fiets van het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid 2003". De Volendammerweg maakt onderdeel uit van het Hoofdnet Openbaar Vervoer.

Een groot deel van het huidige winkelcentrum en een deel van de woningen wordt gesloopt, om plaats te maken voor een centrumgebied met vernieuwde winkels, woningen voor lagere en hogere inkomensgroepen, een aantal sociaal-maatschappelijke voorzieningen, een betere bereikbaarheid en een sociaal veiliger inrichting. Het bestaande tankstation aan de IJdoornlaan is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Een tankstation wordt mogelijk gemaakt buiten dit plangebied aan de Zuiderzeeweg.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid 2003". Burgemeester en wethouders stemmen in met de doelstellingen van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de ingebrachte bedenkingen overwegen burgemeester en

wethouders als volgt.

Burgemeester en wethouders kunnen in zijn algemeenheid met de reactie van het stadsdeelbestuur op de bedenkingen instemmen.

Ten aanzien van de bedenking tot het wegbestemmen van het tankstation van reclamant dat rekening gehouden moet worden met schadeloosstelling en in de exploitatieopzet voldoende middelen hiervoor beschikbaar gesteld dienen te worden, willen burgemeester en wethouders het volgende opmerken.

Het stadsdeel houdt rekening met voldoende financiële middelen en stelt zich op het standpunt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd is. In de exploitatieopzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het wegbestemmen van het tankstation. Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 18 juni 2005 de bijdrage van de dekking in de grondexploitatie middels Stedenbouwkundig Plan van Eisen vastgesteld. Burgemeester en wethouders achten gezien het bovenstaande, het wegbestemmen van het tankstation aanvaardbaar temeer daar effectuering van de geprojecteerde bestemming ter plaatse binnen de planperiode verzekerd lijkt.

7. Beoordeling van bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de daarin geprojecteerde bestemmingen passen binnen het op 17 februari 2003 door Provinciale Staten vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid.

Eveneens is er overeenstemming met het op 19 april 2003 door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan van Amsterdam "Kiezen voor stedelijkheid".

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Het opheffen van het tankstation bij het Waterlandplein en de vervanging daarvan aan de rand van het stedelijk gebied is in overeenstemming met het beleid tot verbetering van de milieukwaliteit in het stedelijk gebied.

Wij achten de in het plan opgenomen bestemmingsregeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

8. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

De voordracht aan de stadsdeelraad, die ten grondslag ligt aan de vaststelling

van het bestemmingsplan, gaat uitvoerig in op de bezwaren.

Wij verwijzen dan ook naar hetgeen in die raadsvoordracht is gesteld en wij kunnen daarmee instemmen.

Ook kan worden ingestemd met de daarnaast gegeven weerlegging van de bedenkingen door het stadsdeelbestuur.

Het advies van het gemeentebestuur van Amsterdam ten aanzien van de bedenkingen kunnen wij ook onderschrijven.

Wij verwijzen voor het overige naar hetgeen in het bovenstaande is overwogen ten aanzien van het plan als zodanig.

9. Conclusie

De door reclamant bij ons ingediende bedenking geeft geen aanleiding om aan het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden.

10. Beslissing

Wij besluiten:

- het bestemmingsplan Nieuwendam-Noord, Waterlandplein goed te keuren;
- reclamant mee te delen, dat zijn bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris.

H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter.

H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten

hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

Betreft : Dagelijks bestuur van het stadsdeel
Amsterdam-Noord

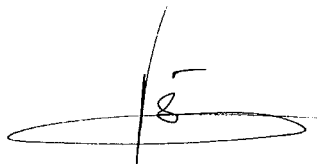
MR E.A. MINDERHOUD
Postbus 7113
1007 JC AMSTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
5 september 2007	200700844/1/R1	5007.3070-50
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Amsterdam, sd Noord	H.B. Veldboom	
Bp. 'Nieuwendam-Noord- Waterlandplein'.	070-4264424	

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid "B.V.
Automobielbedrijf "De IJdoorn" en "Roma Beheer Hilversum B.V.",
respectievelijk gevestigd te Amsterdam en Hilversum,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 april 2006 heeft de stadsdeelraad van het stadsdeel Amsterdam-Noord (hierna: de stadsdeelraad) het bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord-Waterlandplein" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 5 december 2006, no. 2006-64169, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben appellanten bij brief van 30 januari 2007, bij de Raad van State ingekomen op 31 januari 2007, beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 2 maart 2007.

Bij brief van 21 mei 2007 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

Bij brief van 22 mei 2007 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel een reactie ingediend. Deze is aan de overige partijen toegezonden.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van de stadsdeelraad.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 augustus 2007, waar verweerder, vertegenwoordigd door mr. J.J.M.A. Poppelaars, ambtenaar bij de provincie, is verschenen. Voorts is de stadsdeelraad, vertegenwoordigd door mr. E.A. Minderhoud en mr. J.J.R. Lautenbach, beiden advocaat te Amsterdam, en mr. M. Hop, gehoord. Appellanten hebben zich niet doen vertegenwoordigen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan strekt tot herontwikkeling van het gebied Nieuwendam-Noord-Waterlandplein. In het plan is het tankstation van appellanten aan de IJdoornlaan 265-267 en Beverwijksestraat 2 tot en met 8 niet langer als zodanig bestemd. Op de locatie van het tankstation is woningbouw gepland. Verweerder heeft goedkeuring aan het plan verleend. Appellanten richten zich in beroep tegen dit goedkeuringsbesluit.

2.2. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.3. Appellanten betogen dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plan, voor zover hun bedrijf daarin niet meer als

zodanig is bestemd. Zij stellen daartoe dat bij de besluitvorming de belangrijke winkel- en buurtfunctie van het tankstation niet is onderkend en voorts niet duidelijk is hoe die functie en de andere belangen van appellanten zijn afgewogen tegen het door de stadsdeelraad gestelde belang van de realisering van de voorgenomen woningbouw.

Appellanten zijn voorts van mening dat onvoldoende vaststaat dat de stadsdeelraad binnen de planperiode daadwerkelijk bereid en financieel in staat is om het tankstation te verplaatsen. Zij hebben daartoe onder meer aangevoerd dat de beoogde alternatieve locatie aan de Zuiderzeeweg te klein is om een volwaardig tankstation te realiseren en dat de stadsdeelraad tot dusver geweigerd heeft om die locatie exclusief voor hen te bestemmen. Hierdoor wordt de positie van het stadsdeel bij de onderhandelingen over (schadeloosstelling bij) de verplaatsing versterkt en onzekerheid gecreëerd over de vraag of het tankstation wel tijdig zal kunnen worden verplaatst, aldus appellanten. Zij hebben voorts aangevoerd dat onduidelijk is of, en zo ja hoe, in de exploitatieopzet van het plan rekening is gehouden met de schadeloosstelling die met verplaatsing van het tankstation gemoeid zal zijn.

2.4. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan en de overige stukken vloeit het bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord-Waterlandplein" voort uit het op 11 april 2001 door de stadsdeelraad vastgestelde Plan van Aanpak voor vernieuwing van het gebied. Met het Plan van Aanpak wordt beoogd te komen tot het verbeteren van de sociaal-economische positie van de bewoners van het gebied, het versterken van het voorzieningenniveau, het benutten van de economische potentie, het verbreden van het woningaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving. Het Plan van Aanpak voorziet daartoe voor de periode 2002 tot 2010 in de sloop van in totaal 1200 corporatiewoningen en de bouw van 1650 nieuwe woningen.

Het gebied Waterlandplein is het eerste deelgebied waarvoor, op basis van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, een bestemmingsplan is vastgesteld. Om de genoemde doelstellingen te realiseren strekt het voorliggende bestemmingsplan tot de sloop van een groot deel van het bestaande winkelcentrum Waterlandplein en een deel van de daar gelegen woningen, ten behoeve van de realisering van een centrumgebied met vernieuwde winkels, woningen voor lagere en hogere inkomensgroepen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een betere bereikbaarheid en een sociaal veiliger inrichting. Het plan maakt op de huidige locatie van het tankstation nieuwe woningen mogelijk.

Aan het bestemmingsplan ligt voorts het beleid van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord ten grondslag om het aantal motorbrandstofverkooppunten in het stadsdeel te verminderen en te streven naar vestiging daarvan aan de rand van de woonbebouwing, zo dicht mogelijk bij de Ringweg de A10, zoals neergelegd in de nota "Motorbrandstofverkooppunten in stadsdeel Amsterdam-Noord", van februari 2002.

2.5.1. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat verweerder met het hiervoor weergegeven beleid niet heeft mogen instemmen. In dit licht bezien acht de Afdeling het niet onjuist dat verweerder heeft ingestemd met

het laten vervallen van de voorheen op het perceel rustende bestemming. Daarbij neemt de Afdeling mede het volgende in aanmerking.

2.5.2. Gelet op de doelstellingen van het bestemmingsplan, waarvan versterking van het aanbod van winkels en andere buurtvoorzieningen ter plaatse een belangrijk onderdeel vormt, is het niet aannemelijk dat de door appellanten gevreesde verschraling van die voorzieningen ten gevolge van verplaatsing van het tankstation zich zal voordoen.

Voorts is niet aannemelijk gemaakt dat verweerder er om redenen van financiële of andere aard niet van heeft mogen uitgaan dat de herstructurering van het Waterlandplein en de daarmee samenhangende verplaatsing van het tankstation binnen de planperiode zal kunnen plaatsvinden.

Uit de stukken blijkt dat in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de kosten van verplaatsing van het tankstation, dat conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan en dat daarbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Daarbij is van belang dat de herinrichting van het Waterlandplein deels voor rekening en risico van de projectontwikkelaar en de woningbouwstichting zal plaatsvinden en dat voorts bijdragen ter dekking van eventuele tekorten zullen worden verstrekt door het Rijk en de gemeente Amsterdam. Met verweerder ziet de Afdeling in het feit dat niet bekend is hoe hoog de bijdrage van de gemeente is noch in hetgeen appellanten overigens hebben aangevoerd, aanleiding voor twijfel aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Verweerder heeft zich daarbij terecht op het standpunt gesteld dat de hoogte van een eventueel aan appellanten toekomende schadeloosstelling niet in deze procedure wordt bepaald.

Blijkens de stukken heeft het stadsdeelbestuur appellanten een vervangende vestigingslocatie voor het tankstation aan de Zuiderzeeweg in Amsterdam-Noord aangeboden. Vast staat dat die locatie reeds als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord-Tankstation Zuiderweg", en dat dat plan thans - uitsluitend nog op een beroep van appellanten - bij de Afdeling ter toets staat.

2.5.3. Gelet op het voorgaande kan niet worden volgehouden dat verweerder de belangen van appellanten onvoldoende heeft meegewogen. De enkele omstandigheid dat ten tijde van het nemen van het bestreden besluit nog geen overeenstemming ter zake was bereikt tussen het stadsdeelbestuur en appellanten kan niet tot het oordeel leiden dat hun belangen zwaarder dienen te wegen dan de belangen die zijn gediend met het plan. Daarbij overweegt de Afdeling dat de geschiktheid van de voor appellanten gereserveerde nieuwe locatie uitsluitend in volle omvang ter beoordeling staat in het kader van de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord-Tankstation Zuiderweg".

Naar volgt uit hetgeen de Afdeling bij uitspraak van heden, no. 200701117/1, inzake dat bestemmingsplan heeft overwogen omtrent de nieuwe locatie, bestaat geen grond voor het oordeel dat verweerder de aan appellanten aangeboden vervangende locatie in redelijkheid niet als een passende vestigingsmogelijkheid heeft kunnen aanmerken.

2.6. De conclusie is dat hetgeen appellanten hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarin wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
Het beroep is mitsdien ongegrond.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, Voorzitter, en mr. M. Oosting en mr. R. van der Spoel, Leden, in tegenwoordigheid van mr. N.T. Zijlstra, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Buuren
Voorzitter

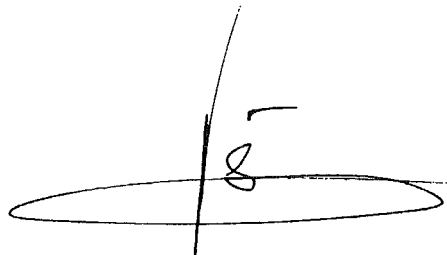
w.g. Zijlstra
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 september 2007

240

Verzonden: 5 september 2007

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

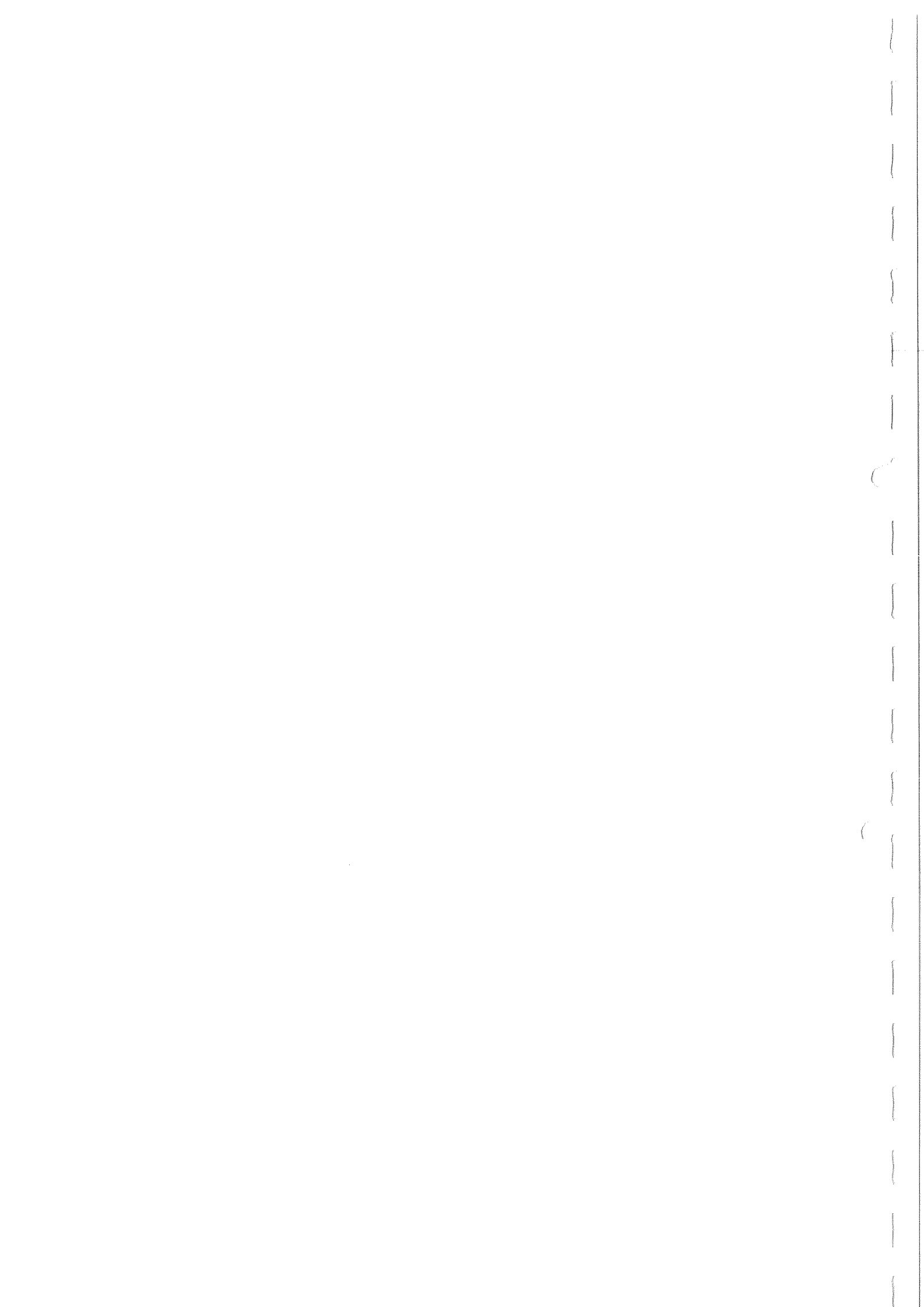
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

stadsdeel amsterdam – noord

BESTEMMINGSPLAN NIEUWENDAM-NOORD – WATERLANDPLEIN

Onderdeel II : voorschriften
zie mede onderdeel I : plankaart



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

- Artikel 1.1 Begripsbepalingen
- Artikel 1.2 Wijze van meten

2. BEPALINGEN MET BETREKKING TOT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

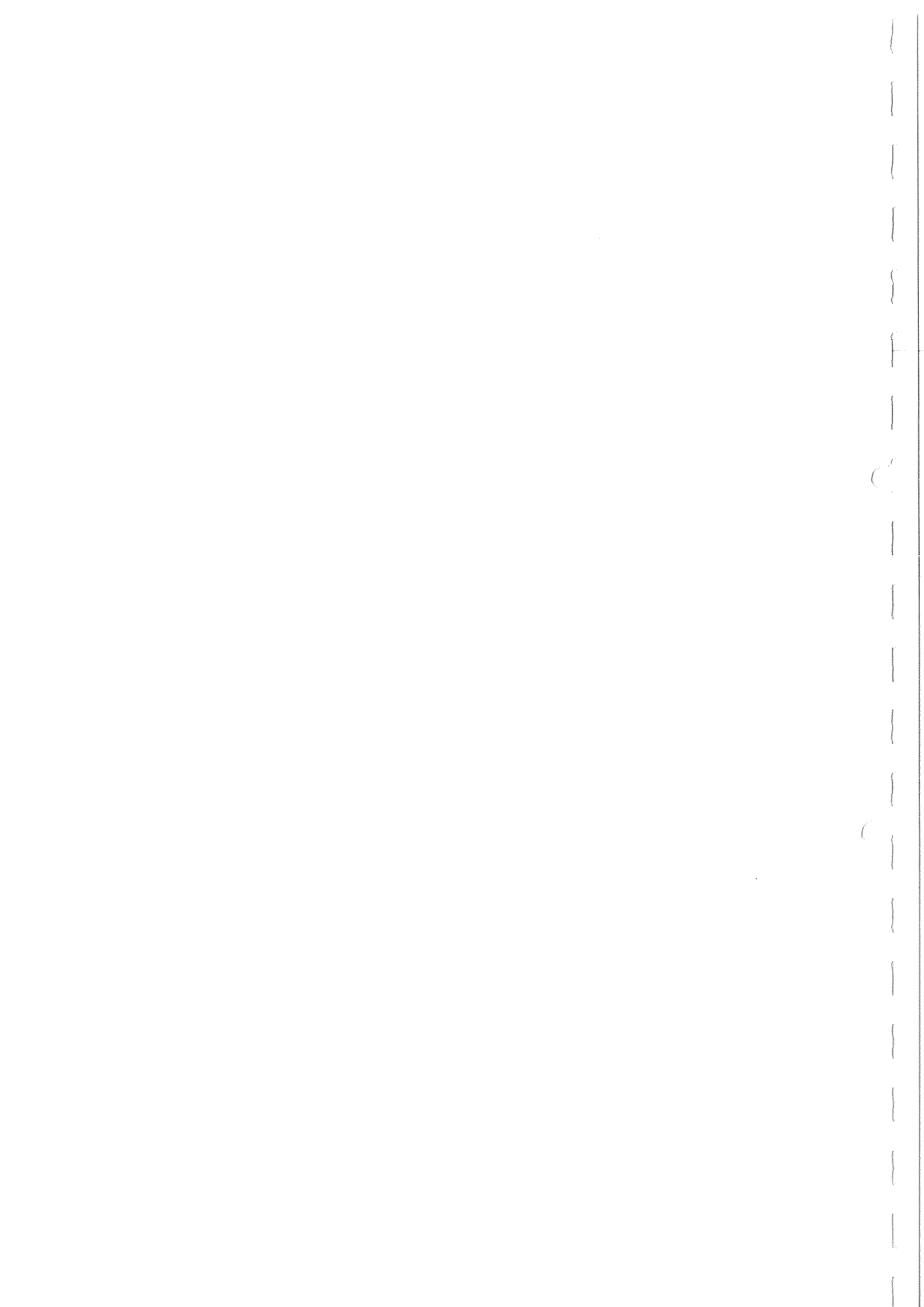
- Artikel 2.1 Woondoeleinden A (WA)
- Artikel 2.2 Woondoeleinden B (WB)
- Artikel 2.3 Voorzieningen A (VzA)
- Artikel 2.4 Voorzieningen B (VzB)
- Artikel 2.5 Verkeersareaal (Vka)
- Artikel 2.6 Parkgebied (Pg)

3. AANVULLENDE BEPALINGEN

- Artikel 3.1 Toegelaten overschrijdingen
- Artikel 3.2 Algemene vrijstellingen
- Artikel 3.3 Nadere eisen

4. ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET HELE PLANGEBIED

- Artikel 4.1 Algemene gebruiksbepalingen
- Artikel 4.2 Overgangsbepalingen
- Artikel 4.3 Strafbepaling
- Artikel 4.4 Titel



1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | | |
|----|---------------------------|---|---|
| 01 | ander-bouwwerk | : | bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| 02 | bebouwing | : | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| 03 | belwinkel | : | een gelegenheid waar één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoneergesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet; |
| 04 | bestemmingsgrens | : | een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak; |
| 05 | bestemmingsvlak | : | een op de plankaart aangegeven vlak, geheel omsloten door bestemmingsgrenzen, met eenzelfde bestemming; |
| 06 | bevoorradingsfaciliteiten | : | voorzieningen ten behoeve van de bevoorrading van detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, zoals ingangen, ruimte voor laden en lossen, dockshelters, goederenliften en opslagruimten; |
| 07 | bouwen | : | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; |
| 08 | bouwgrens | : | een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen; |
| 09 | bouwhoogte | : | de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen; |
| 10 | bouwhoogtescheidingslijn | : | een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bouwhoogten zijn toegelaten; |
| 11 | bouwlaag | : | een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd; |
| 12 | bouwvlak | : | een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarbinnen op de plankaart een maximum bouwhoogte staat aangegeven; |
| 13 | bouwwerk | : | elke constructie van enige omvang, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |

- 14 dagelijks bestuur : het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Amsterdam - Noord;
- 15 detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
- 16 dienstverlening: : het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons;
- 17 dove gevel : een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A);
- 18 gebouw : elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat;
- 19 geldwisselkantoor : een kantoor of gelegenheid waar één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;
- 20 geluidsluwe gevel : een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of ruimte buiten de woning, met maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï die de voorkeursgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt;
- 21 geluidsgevoelige bestemmingen : geluidsgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
- 22 horeca : het bedrijfsmatig verstrekken van dranken, voedsel of onderdak, waarbij onderscheid gemaakt wordt in:
horeca I : een koffiehuis, café, bar, restaurant, lunchroom of ijssalon;
horeca II : een snackbar, automatiek of loketverkooppunt;
horeca III : een nachtzaak;
horeca IV : een discotheek of dancing;
horeca V : een hotel of pension;
- 23 maatschappelijke voorzieningen : overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;
- 24 nutsvoorzieningen : gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;

- | | | | |
|----|---------------------------|---|--|
| 25 | peil | : | a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, openbare ruimte of een park grenst: de hoogte van die weg, openbare ruimte of park ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld; |
| 26 | plan | : | bestemmingsplan "Nieuwendam-Noord - Waterlandplein" van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Amsterdam-Noord; |
| 27 | plankaart | : | de plankaart van het bestemmingsplan "Nieuwendam Noord - Waterlandplein", genummerd 09-004-A, zijnde onderdeel I; |
| 28 | prostitutiebedrijf | : | een gebouw of een gedeelte daarvan waarin de gelegenheid wordt gegeven voor seksuele diensten tegen geldelijke vergoeding; |
| 29 | seksinrichting | : | een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte (waar- onder mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin be- drijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seks- uele handelingen worden verricht of voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvin- den; |
| | seksbioscoop of – theater | : | onder een seksinrichting wordt tevens begrepen: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waar (film)voorstellingen van erotische/pornografische aard worden gegeven; |
| | seksautomatenhal | : | een ruimte waarin door middel van automaten (film)voor- stellingen van seksuele aard worden gegeven of beelden worden getoond; |
| | seks- of parenclub | : | een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waar de mogelijkheid wordt geboden tot seksueel vertier; |
| | erotische massagesalon | : | een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waar, onder het mom van fitness, de mogelijkheid wordt geboden tot seksueel vertier; |
| | erotische studio | : | een inrichting van waaruit via internet digitaal de moge- lijkheid wordt geboden tot seksueel vertier; |
| 30 | smartshop | : | een gebouw of een gedeelte daarvan waarin de detail- handel in psychotrofe stoffen wordt uitgeoefend; |
| 31 | souterrain | : | een bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en die maximaal 1,5 m boven het peil is gelegen; |
| 32 | speelautomatenhal | : | een gebouw of een gedeelte daarvan waarin meer dan twee speelautomaten of andere mechanische inrichtingen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen ten behoe- ve van de bezoekers zijn opgesteld; |
| 33 | straatmeubilair | : | op of bij de weg behorende bouwwerken, al dan niet andere bouwwerken zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakenin- gen en –bewijzeringen, verlichtingselementen, halte-aandui- dingen, parkeerregulerende constructies, brandkranen, in- formatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afval- voorzieningen, zitbanken, plantenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's; |

- 34 woning : een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 1.2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de op de plankaart aangegeven bestemmingen, voor zover niet in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m.
2. De bouwhoogte van gebouwen en andere-bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk.
3. De bruto vloeroppervlakte van een gebouw wordt gemeten als de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Woondoeleinden A (WA)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Woondoeleinden A" (WA) zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen slechts worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
- c. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 2 meter;
- d. woningen zijn slechts toegestaan indien deze aaneengesloten worden gebouwd;
- e. woningen zijn slechts toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben.

Artikel 2.2 Woondoeleinden B (WB)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Woondoeleinden B "(WB) zijn bestemd voor:

- a. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen in de eerste bouwlaag;
- c. andere nevenruimten ten dienste van de bestemming.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 2 meter.

3. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het dagelijks bestuur kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bepaalde in lid 1 onder b wijzigen in diër voege dat de eerste bouwlaag mag worden gebouwd en gebruikt ten behoeve van dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden indien de eigenaar en/of de belanghebbende toekomstige gebruiker daarom schriftelijke gevraagd heeft.
- c. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende procedureregels:
 - het ontwerp van het wijzigingsplan ligt gedurende 4 weken op het stadsdeelhuis en op één of meer plaatsen in de nabijheid van het plangebied voor een ieder ter inzage;
 - de voorzitter van het dagelijks bestuur maakt deze terinzagelegging tevoren bekend door het plaatsen van deze kennisgeving in één of meer plaatselijk verschijnende dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen;
 - de kennisgeving houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
 - gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het dagelijks bestuur schriftelijk hun zienswijze tegen het ontwerp van het wijzigingsplan indienen;
 - de indiener van een zienswijze wordt in de gelegenheid gesteld deze toe te lichten in een openbare vergadering van de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en zonodig in één of meer, door het dagelijks bestuur te bepalen commissie(s) dan wel in een uit die commissie aan te wijzen delegatie;
 - het dagelijks bestuur zendt, na vaststelling, het wijzigingsplan vergezeld van de eventuele ingebrachte zienswijzen, ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 2.3 Voorzieningen A (VzA)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Voorzieningen A" (VzA) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met een maximum bruto vloeroppervlak van 9.200 m²;
- b. dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 6.600 m²;
- c. horeca, uitsluitend zijnde horeca I en II, met een maximum bruto vloeroppervlak van 700 m²;
- d. wonen;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen en bevoorradingsfaciliteiten;
- f. bergingen en andere nevenruimten ten dienste van de bestemming;

alsmede voor wat betreft de onbebouwd blijven de delen voor:

- g. openbare ruimte en pleinen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. voorzieningen ten behoeve van laden en lossen en de bereikbaarheid van parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 8 meter;
- c. gebouwen zijn slechts toegestaan indien de naar de op de plankaart weergegeven bouwgrens gerichte gevel van deze gebouwen worden opgericht in deze bouwgrens, met uitzondering van gevels langs op de plankaart weergegeven bouwhoogtescheidinglijnen;
- d. aan de onder c genoemde gevels mogen luifels met een maximale grootte van 3 meter vanaf deze gevels worden gebouwd.
- e. woningen zijn slechts toegestaan indien per te bouwen woning binnen het desbetreffende bouwvlak ten minste één parkeerplaats wordt gerealiseerd;
- f. woningen binnen de bouwvlakken grenzend aan de IJdoornlaan zijn slechts toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben;
- g. daar waar dat nader op de plankaart staat aangegeven met "overbouwde doorgang", mogen tot een hoogte van 6 meter geen gebouwen worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

3. Toegelaten afwijkingen van inrichtings- en bebouwingsregels

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder a is toegestaan daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "extra bouwhoogte" de maximum bouwhoogte met ten hoogste 3,2 meter te overschrijden ten behoeve van woningen.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder a is toegestaan de maximum bouwhoogte te overschrijden met ten hoogste 1,2 meter ten behoeve van andere-bouwwerken voor al dan niet openbare dakterrassen;
- c. afwijking van het in lid 2 onder c bepaalde is toegestaan voor wat betreft delen van gebouwen die hoger zijn dan 15 meter boven peil met dien verstande dat de aan de zijde van de bouwgrens gesitueerde voorgevel van deze delen van gebouwen maximaal 3 meter voor of achter mag worden gesitueerd ten opzichte van de voorgevel van de delen van gebouwen lager dan 15 meter boven peil.

4. Vrijstelling van inrichtings- en bebouwingsregels

- a. het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder c:
- met dien verstande dat de op de plankaart weergegeven bouwgrenzen met maximaal 3 meter mogen worden overschreden ten behoeve van de voorgevels van delen van gebouwen tot een hoogte van 15 meter boven peil en
 - met inachtneming van de op de plankaart weergegeven minimale afstand tussen gevels.

5. Gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1, lid 1 wordt in ieder geval begrepen:

- a. het oprichten van andere-bouwwerken zonder voorafgaand overleg met de beheerder de openbare ruimte;
- b. elk gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van fust en verpakkingsmateriaal van bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 2.4 Voorzieningen B (VzB)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Voorzieningen B" (VzB) zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen zijnde onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijf, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "maatschappelijke voorzieningen" en met een maximum bruto vloeroppervlak van 2.400 m²;
- b. buitenruimte voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. woningen, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "woningen";
- d. gebouwde parkeervoorzieningen en bevoorradingsfaciliteiten;
- e. bergingen en andere nevenruimten ten dienste van de bestemming.

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken ten behoeve van buitenruimte voor maatschappelijke voorzieningen is 4,5 meter;
- d. woningen zijn slechts toegestaan indien per te bouwen woning binnen het desbetreffende bouwvlak ten minste één parkeerplaats wordt gerealiseerd;
- e. woningen zijn slechts toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben;
- f. onderwijsvoorzieningen zijn slechts toegestaan indien de schoollokalen, niet zijnde de gymlokalen, niet aan de gevel(s) met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden gesitueerd.

Artikel 2.5 Verkeersareaal (Vka)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor "Verkeersareaal" (Vka) zijn bestemd voor:

- a. rijwegen en ontsluitingswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare ruimte;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bushaltes;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van woongebouwen, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "zone voor voorzieningen t.b.v. de bereikbaarheid van woongebouwen".

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 8 meter;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van woongebouwen zoals bedoeld in lid 1 onder g, met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

3. Gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1, lid 1 wordt in ieder geval begrepen:

- a. het oprichten van andere-bouwwerken zonder voorafgaand overleg met de beheerder de openbare ruimte;
- b. elk gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van fust en verpakkingsmateriaal van bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 2.6 Parkgebied (Pg)

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Parkgebied" (Pg) zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. horeca, uitsluitend zijnde horeca I en II, alsmede bijbehorende terrassen, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "paviljoen/kiosk en terras";
- g. dienstverlening, daar waar dat op de plankaart staat aangegeven met "paviljoen/kiosk en terras".

2. Inrichtings- en bebouwingsregels

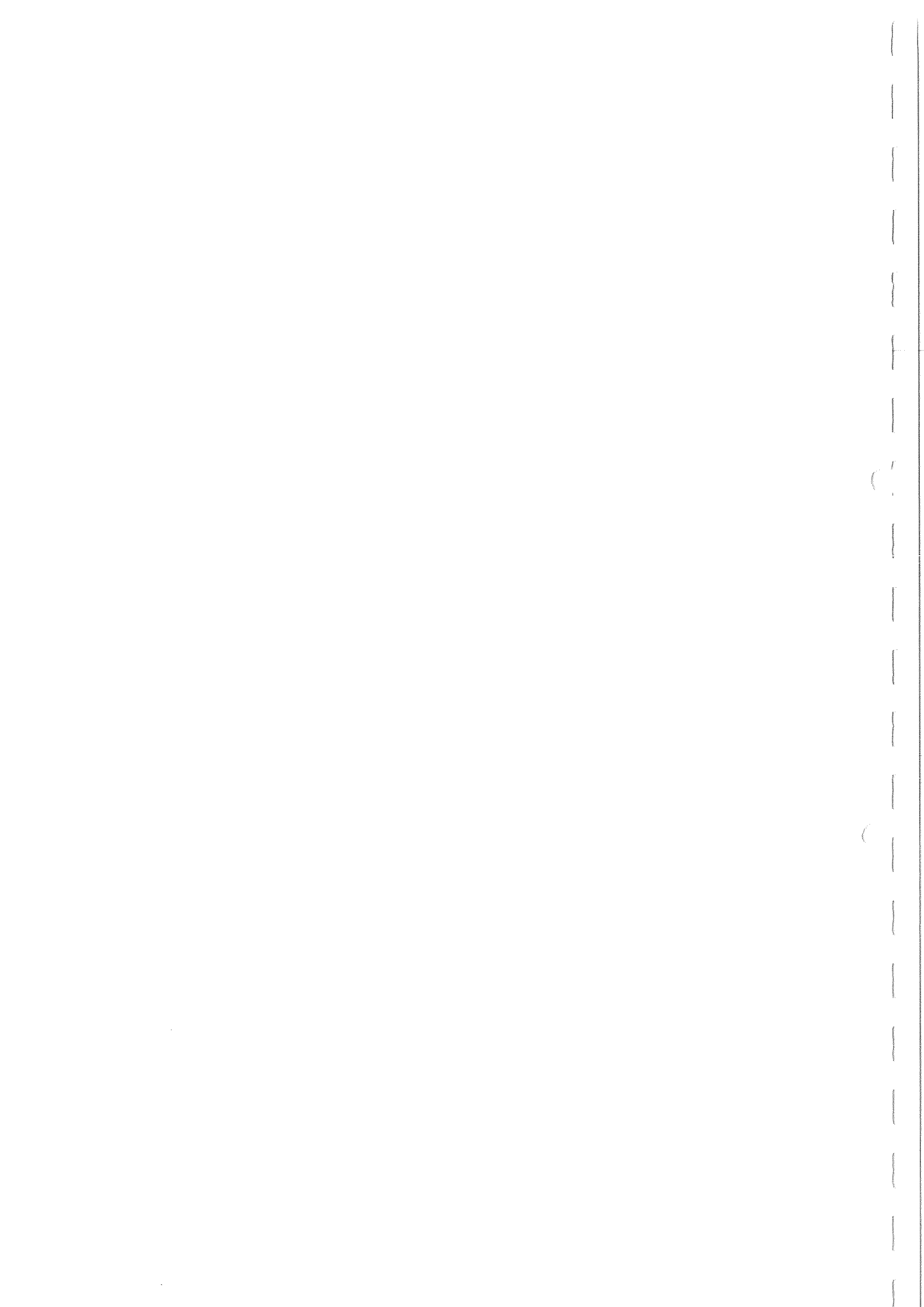
Op of in deze gronden mogen slechts gebouwen en andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum bouwhoogte van andere-bouwwerken is 8 meter;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van horeca en dienstverlening zoals bedoeld in lid 1 onder f en g, met een maximum bouwhoogte zoals op de plankaart is aangegeven en met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 300 m²;
- c. het maximum oppervlak terrassen zoals bedoeld in lid 1 onder f is 200 m².

3. Gebruiksregel

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1, lid 1 wordt in ieder geval begrepen:

- a. het oprichten van andere-bouwwerken zonder voorafgaand overleg met de beheerder de openbare ruimte;
- b. elk gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van fust en verpakkingsmateriaal van bedrijfsmatige activiteiten.



3. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Toegelaten overschrijdingen

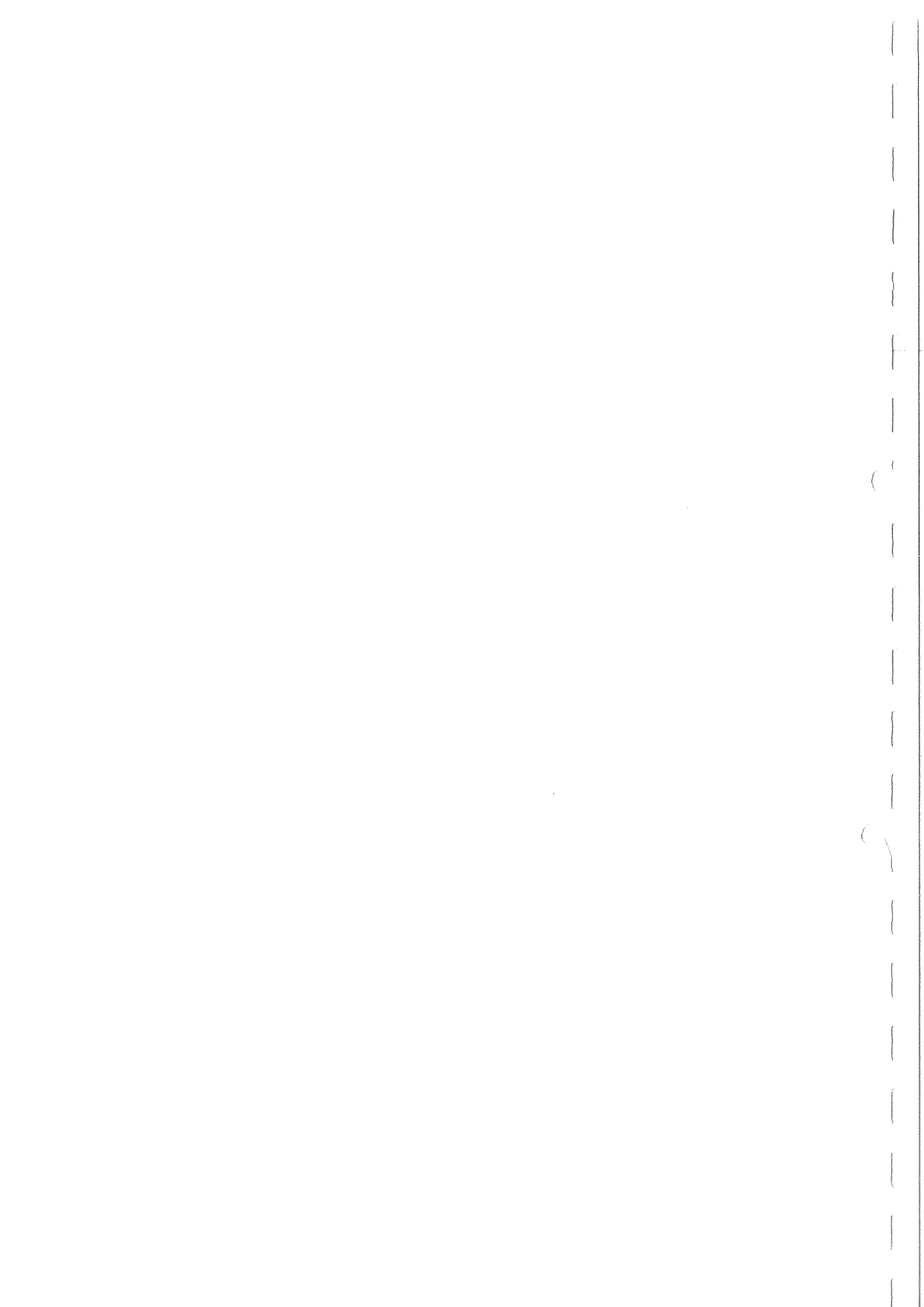
1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden:
 - a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van, balkons, erkers, hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
 - b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
 - c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 3.2 Algemene vrijstellingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:
 - a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. al dan niet ondergrondse gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 40 m², alsmede
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 - b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 - c. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
 - d. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes.

Artikel 3.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan met betrekking tot een bouwplan hoger dan 20 meter een windonderzoek verlangen. Op basis van dit onderzoek kan het dagelijks bestuur nadere eisen en maatregelen stellen ter reductie van windhinder.



4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4.1 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor geldwisselkantoor, belwinkel, prostitutiebedrijf, seksinrichting, smartshop en/of speelautomatenhal.
3. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 4.2 Overgangsbepalingen

1. a. Bebouwing welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaat of nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
b. Bebouwing als bedoeld onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na tenietgaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
2. a. Het gebruik of in gebruik geven van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik of in gebruik geven dat reeds in strijd was met de tot dat tijdstip geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bebouwing.
b. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.

Artikel 4.3 Strafbepaling

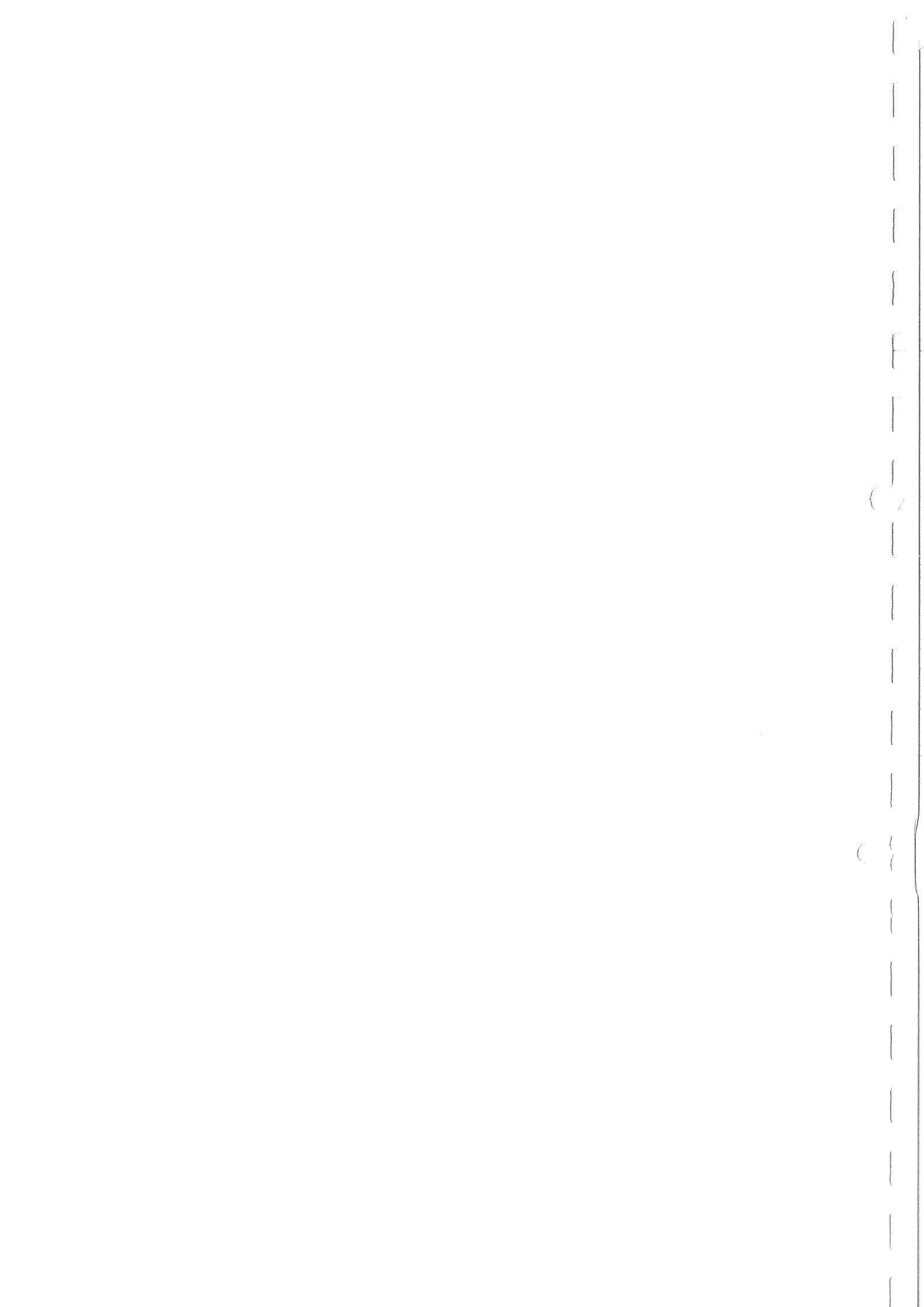
Overtreding van het bepaalde in:

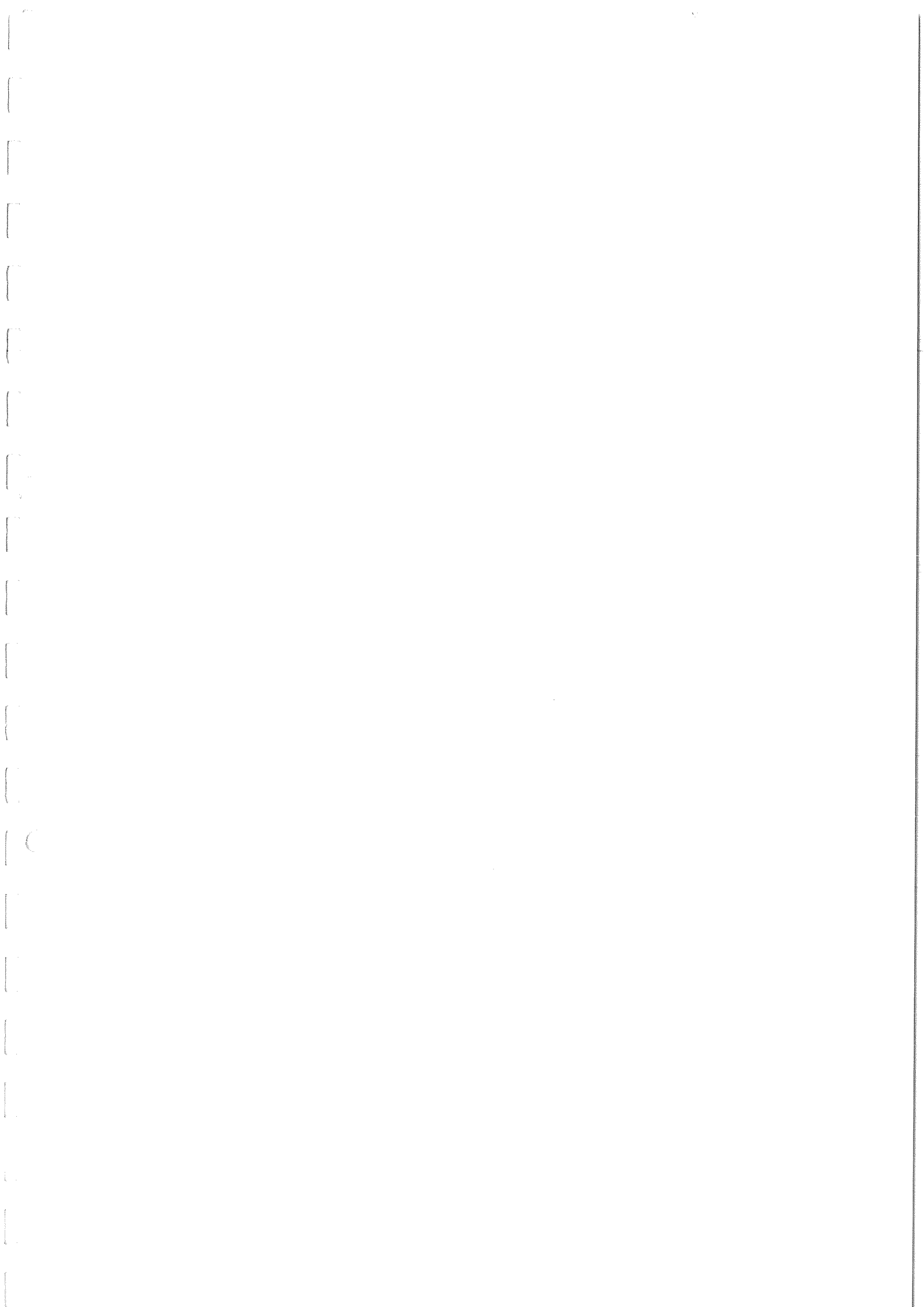
- artikel 2.3 lid 5, artikel 2.5 lid 3 en artikel 2.6 lid 3 van deze voorschriften, alsmede
 - artikel 4.1 lid 1 en artikel 4.2 lid 2 onder b van deze voorschriften
- wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 1 juncto 6 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4.4 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

"Bestemmingsplan Nieuwendam-Noord – Waterlandplein".







Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord