

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Stadhaven Minerva":

2 december 2010

Het ontwerpbestemmingsplan Stadhaven Minerva heeft met ingang van 27 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn bij de gemeenteraad vier zienswijzen ingediend. In het onderstaande wordt op deze zienswijzen ingegaan en wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Reclamanten 1

Schriftelijke zienswijze d.d. 23 juni 2010 (zie separate bijlage)

Reclamanten 1 wonen reeds 21 jaar op het < adres > gelegen in het plangebied. Zij hebben er bezwaar tegen dat hun woning - in tegenstelling tot drie andere panden - geen woonbestemming heeft gekregen.

Zij wijzen erop dat er in het plangebied al decennialang op beperkte schaal wordt gewoond. Zij stellen dat de afspraken die er zijn gemaakt met omliggende bedrijven om in het plangebied geen grootschalige woningbouw te realiseren, geen betrekking hebben op de sinds 1989 reeds aanwezige bewoners. Voorts is er in 2006 nog vergunning verleend voor de realisering van twee woningen op Danzigerkade 9.

Reclamanten 1 wijzen er verder op dat de aanwezigheid van hun woning geen belemmering behoeft te zijn voor de beoogde intensivering van het ruimtegebruik in het plangebied. Bovendien is de beoogde intensivering - mede gelet op de huidige economische ontwikkelingen - niet dermate urgent dat hun woning daarvoor zou moeten wijken.

Reclamanten 1 wijzen er ten slotte op dat in de Structuurvisie 2040 aan het plangebied op de langere termijn een woon/werkfunctie wordt toegedacht. Het zou volgens hen onzinnig zijn dat zij als bewoners het plangebied moeten verlaten terwijl er binnen afzienbare tijd door een veel grotere groep gewoond mag worden.

Reclamanten 1 pleiten dan ook voor een positieve (woon)bestemming voor hun woning.

Mondelinge zienswijze d.d. 25 juni 2010.

Deze mondelinge zienswijze is overgebracht aan medewerkers van Haven Amsterdam en de Dienst Ruimtelijke Ordening. Van deze zienswijze is het volgende verslag gemaakt dat de instemming van reclamanten 1 heeft.

"De woning <adres> wordt reeds 21 jaar door de indieners van de zienswijze bewoond en past hen naar eigen zeggen "als een jas". De woning was tot voor enige jaren hun eigendom. Het pand is mede ten gevolge van een faillissement verkocht en gesplitst (<adressen>) en is uiteindelijk eigendom van Haven geworden. Indieners huren sindsdien het pand van Haven. Zij zijn in gesprek met Haven over de toekomst van hun woning.

De zienswijze betreft het niet leggen van een woonbestemming op het pand <adres>. De indieners wijzen erop dat drie andere panden in het plangebied wel van een woonbestemming zijn voorzien. Zij vragen zich af waarom een vierde woonbestemming (en dan voor hun pand) niet zou kunnen.

Zij wijzen erop dat in de gemeentelijke structuurvisie aan het plangebied op langere termijn een woon-/werkfunctie wordt toegekend. Zij vragen zich af waarom hun pand in de tussentijd geen woonbestemming kan krijgen c.q. houden zoals in het voorgaande bestemmingsplan Minervahaven-Noord voor hun pand (toen nog voorzien van een andere huisnummering) wel het geval was.

De indieners zijn voorts van mening dat een woonbestemming de beoogde ontwikkeling van het plangebied niet zal belemmeren (noch fysiek, noch qua functie). De indieners zijn van mening dat de situatie betreffende hun woning niet verschilt van de andere, wel positief bestemde woningen.

Indieners doen het voorstel om het door hun bewoonde perceel/pand gezamenlijk met het perceel/pand <adres> en het perceel/pand <adres> te herontwikkelen in de zin van het (ontwerp)bestemmingsplan, dat wil zeggen als creatieve bedrijfsfunctie, met toevoeging van een aantal (bedrijfs)woningen zoals ook is geschied ter plekke van Danzigerkade 9. Volgens de indieners is reeds gebleken van belangstelling van projectontwikkelaars voor een dergelijke ontwikkeling. Als het Haven Amsterdam te doen is om een andersoortige ontwikkeling van de kavel waarop hun woning is gesitueerd, dan kunnen indieners zich een scenario voorstellen waarbij zij een eventuele (bedrijfs)woning op de Danzigerkade 2 kunnen betrekken”.

Reactie:

Feiten

De woning van reclamanten 1 is eigendom van Haven Amsterdam en wordt door hen gehuurd. Het pand was in het voorgaande bestemmingsplan Minervahaven-Noord (vastgesteld d.d. 14 november 1990 en goedgekeurd d.d. 18 juni 1991) als bedrijfswoning bestemd (toen nog “dienstwoning” genoemd, met vermelding van het toenmalige, inmiddels gewijzigde <adres>). Er is echter al jaren geen sprake meer van een bedrijfswoning in de zin van het voorliggende bestemmingsplan en dat zal het ook niet meer worden. Er is geen sprake van een functionele relatie tussen de bewoners danwel de woning en het omliggende bedrijventerrein.

Planregeling

De woning van reclamanten 1 is meegenomen in de bestemming “Bedrijf - 1”. De regels bij deze bestemming hebben - voor zover het de functie wonen betreft - uitsluitend betrekking op bedrijfswoningen. De andere bestemmingen voorzien evenmin in een woonfunctie.

Het begrip “bedrijfswoning” wordt in artikel 1 (“Begrippen”) van de planregels, onder 1.10, omschreven als: “Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, die daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ten behoeve van beheer of toezicht noodzakelijk is.”

De uitsluitend toegelaten (bestaande) bedrijfswoningen zijn:

- Danzigerkade 9G;
- Danzigerkade 9M.

(zie artikel 3.1, onder c, en artikel 3.4, onder g)

De woning van reclamanten 1 wordt dus niet genoemd. De woning is dus noch bestemd als “woning”, noch als “bedrijfswoning”. De toevoeging van (het adres van) de woning van reclamanten 1 aan bovenvermelde lijst met bedrijfswoningen in planregels zou ook niet tegemoet komen aan hun wens. Zij willen daar immers blijven wonen zonder dat er sprake is van een bedrijfswoning.

Beleid

De ontwerpstructuurvisie Amsterdam 2040 schetst een globaal beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. In de ontwerpstructuurvisie valt het plangebied binnen het onderdeel Waterfront en heeft daarbinnen de aanduiding 'wonen-werken' verkregen. Echter, binnen het tijdsbestek van het onderhavige bestemmingsplan (2010-2020) is er sprake van een continuering van de havenactiviteiten op het water en het streven naar herstructurering, verdichting en intensivering van de bedrijvigheid. Het bestemmingsplan Stadhaven Minerva past op deze

punten binnen de uitgangspunten van de ontwerpstructuurvisie. Pas na 2030 wordt de woonfunctie mogelijk binnen het plangebied geïntroduceerd waarbij het nog de vraag is waar/hoe de woon- en werkfuncties over het gebied worden verdeeld.

Er zijn in de nota Haven-Stad (eindrapportage september 2009) scenario's verwoord met als opties "stedelijk werken" of "stedelijk wonen/werken". Er is nog geen bestuurlijke keuze gemaakt. De nota heeft ook geen officiële status. Het gaat bovendien om scenario's die niet binnen afzienbare termijn tot realisering zullen komen.

Er is ook in het Convenant Houthaven opgenomen dat er tot 2029 in het plangebied geen woningen zullen worden gerealiseerd.

Er wordt in het Herstructureringsplan Stadhaven Minerva (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2007) geconstateerd dat Stadhaven Minerva naast de industrie van de Coen- en Vlothaven ligt. Dat betekent dat zich geluid-, geur- en stofoverlast kan voordoen. Dit is mede de reden dat het gebied als stedelijk bedrijventerrein is aangewezen en wonen en grootschalige kantoorontwikkeling in dit gebied niet mogelijk is.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bedrijventerrein. Daar horen geen woningen. Het voorgaande bestemmingsplan Minervahaven Noord voorzag uitsluitend in een aantal bedrijfswoningen. In het voorliggende bestemmingsplan worden ook uitsluitend enkele bestaande dienst-/bedrijfswoningen aldus bestemd. Er worden dus geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Dit is ook het uitgangspunt voor alle bestemmingsplannen in het haven gedeelte van Westpoort.

Stand van zaken

Er is overleg gaande tussen reclamanten 1 en Haven Amsterdam (als eigenaar/verhuurder van het pand). De huurovereenkomst zal te zijner tijd worden opgezegd. Er is eveneens overleg geweest tussen reclamanten, Haven Amsterdam, het toenmalige stadsdeel Westerpark en de desbetreffende woningcorporatie over vervangende huisvesting. Het overleg is tot op heden zonder resultaat gebleven.

Ten aanzien van een mogelijke herontwikkeling van de gronden en opstallen in de directe omgeving van de woning van reclamanten 1 kan worden opgemerkt dat ook daar geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen, laat staan woningen, worden toegelaten.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten 1 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

ICL Fertilizers, Fosfaatweg 48, 1013 BM Amsterdam

Schriftelijke zienswijze d.d. 2 juli 2010

Deze zienswijze is bij brief d.d. 23 november 2010 ingetrokken

Houthavens Beheer BV te Amsterdam, vertegenwoordigd door E.M. van Bommel van Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam

Schriftelijke zienswijze d.d. 5 juli 2010 (ook per fax) (zie separate bijlage)

De indiener van de zienswijze (verder "Houthavens Beheer BV") heeft van de gemeente een terrein aan de kop van de Danzigerpier (ook wel bekend als het "Hoogland-terrein") in erfpacht en wil dit terrein ontwikkelen tot een hoogwaardige locatie. Houthavens Beheer BV noemt een plan

voor een 40 tot 50 meter hoog gebouw met mogelijk een hotelfunctie, gelegen aan een plein met een horecavoorziening op de kop van de pier.

Houthavens Beheer BV heeft er bezwaar tegen dat het bestemmingsplan niet zal voorzien in de realisering van een hotel op de kop van de pier. Volgens haar wordt met de vestiging van een hotel voorkomen dat er een zelfstandige kantoorfunctie ontstaat en worden eveneens eventuele parkeerproblemen voorkomen ten gevolge van een gunstig parkeerprofiel van hotelbezoekers. Houthavens Beheer BV is voorts van mening dat er gelet op het streven naar intensivering van het ruimtegebruik en revitalisering van het plangebied, in het plangebied meer ruimte zou moeten zijn voor horeca. Dit zal bijdragen aan de aantrekkelijkheid voor vestiging in het plangebied. Houthavens Beheer BV wil in ieder geval op het "Hoogland-terrein" - behalve een hotel - nog een horecavestiging kunnen realiseren. De bedrijven moeten volgens Houthavens Beheer BV in ieder geval bij het eigen bedrijf restauratieve voorzieningen (inclusief terrassen) kunnen realiseren. Er wordt ook verzocht om mogelijkheden voor "leisure" in het bestemmingsplan op te nemen zoals wel vermeld in de toelichting en het Herstructureringsplan Stadhaven Minerva. Ook zouden mogelijkheden voor bedrijfsondersteunende functies, zoals detailhandel of een kinderdagverblijf, alsmede sportvoorzieningen moeten worden opgenomen teneinde bij te dragen aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het plangebied.

Houthavens Beheer BV acht de toegelaten bouwhoogte te gering en de ontheffingsbevoegdheid terzake te omslachtig om zijn plannen te kunnen realiseren. Er zal geen aantrekkelijk hoogteaccent ("landmark") kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van een in stedenbouwkundig opzicht aantrekkelijk dynamisch stedelijk beeld.

Houthavens Beheer BV is verder van mening dat de toegestane gebruiksmogelijkheden te beperkt zijn. Er worden met name vraagtekens geplaatst bij de ruimtelijke relevantie van het onderscheid tussen "gewone bedrijfsfuncties" en "creatieve functies". Er wordt ook betwijfeld of dit onderscheid in overeenstemming is met het Besluit ruimtelijke ordening jo. de Europese wetgeving.

Reactie:

Beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het Herstructureringsplan Stadhaven Minerva waarmee de gemeenteraad op 5 juli 2007 heeft ingestemd (zie bijlage 1 bij de plantoelichting). Tevens is het bestemmingsplan gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan "Minerva Waterfront" (april 2006). De bedoeling is primair om kansen te creëren voor nieuwe bedrijvigheid en om te komen tot een intensivering van het ruimtegebruik en een verbetering van beeldkwaliteit en uitstraling.

In het Herstructureringsplan wordt onder meer gesteld dat het om de levendigheid en veiligheid van het gebied te vergroten wenselijk is om op beperkte schaal horeca- en leisurevoorzieningen toe te laten. Grootschalige horeca- en leisure-voorzieningen zijn niet wenselijk vanwege de daarmee samenhangende (auto)mobiliteit en parkeerproblematiek (zie blz. 19 van het Herstructureringsplan Stadhaven Minerva). Het herstructureringsplan rept ook niet over mogelijkheden voor detailhandel. Het gaat primair om een bedrijvengebied, waar in beginsel geen detailhandel thuishoort. Hetzelfde geldt voor sportvoorzieningen en een kinderdagverblijf. De laatstgenoemde functie zal in het naastgelegen woongebied Houthaven komen.

In het Herstructureringsplan Stadhaven Minerva wordt voorts vermeld dat om Stadhaven Minerva een dynamisch stedelijk beeld te geven een variatie in bouwhoogte wordt toegestaan. De bouwhoogte mag variëren van 15 tot 20 meter, zo wordt in het herstructureringsplan vermeld. Er is in het eerdergenoemde beeldkwaliteitsplan sprake van een bouwhoogte variërend van 9 tot 18,5 meter. Er wordt geen specifieke melding gemaakt van "extra" hoge bebouwing op de koppen.

Planregeling

Het Hoogland-terrein heeft de bestemming “Bedrijf - 1”. Ter plekke geldt een maximale hoogte van 21,5 meter. Ter plekke (en uitsluitend daar) is ook de gebiedsaanduiding “wro-zone-ontheffingsgebied” aangegeven hetgeen inhoudt dat daar ontheffing verleend kan worden tot een hoogte van 24 meter (zie artikel 3.3, onder a) . Deze maximale hoogtes (zeker na ontheffing) liggen boven die vermeld in het herstructureringsplan en het beeldkwaliteitsplan. De ontheffing zal te zijner tijd deel uit kunnen maken van de omgevingsvergunning (en is dus niet omslachtig).

De lijst met creatieve functies is ontleend aan de beleidsnota “Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam” die bij besluit van 13 september 2005 door burgemeester en wethouders is vastgesteld. Voor dergelijke creatieve functies geldt dat maximaal 70% van de brutovloeroppervlakte ten behoeve van kantoor mag worden benut; bij “reguliere bedrijfsfuncties” mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden benut ten behoeve van kantoor. Er is gelet op de huidige kantorenmarkt geen aanleiding het gebruik van een groter percentage dan 70% van de brutovloeroppervlakte als kantoorruimte toe te staan. Zoals in het voorgaande reeds vermeld is het primair de bedoeling om Stadhaven Minerva als bedrijventerrein te (her)ontwikkelen met, ten behoeve van specifieke creatieve functies, meer ruimte voor kantoorfuncties dan bij reguliere bedrijvigheid zonder dat sprake zal zijn van een kantoorgebied. Het valt niet in te zien dat deze regeling een belemmering zou betekenen voor het verrichten van diensten waarop Europese regelgeving ziet.

Overleg

Eind 2007/begin 2008 heeft overleg plaatsgevonden tussen Nemaco, de voorganger van Houthavens Beheer BV, en de gemeente (Haven Amsterdam) over de mogelijkheden voor bebouwing van het terrein. De punten zoals besproken en waarover overeenstemming is bereikt, zijn in een brief van 26 februari 2008 door Haven Amsterdam aan deze voorganger van Houthavens Beheer BV bevestigd.

Horeca en bouwhoogte

In de reactie op de zienswijze van ICL is reeds aangegeven welke vijf mogelijkheden er in het voorliggende bestemmingsplan worden geboden voor horeca (en dus niet maximaal drie zoals in de zienswijze wordt gesteld). Er is geen aanleiding voor verderreikende mogelijkheden voor horeca. Er is met de voorganger van Houthavens Beheer BV (Nemaco) wel gesproken over hotelontwikkeling op het Hoogland-terrein, maar er zijn terzake geen afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan. Afsproken is dat als er concrete plannen voor hotelontwikkeling zijn, de gemeente deze in overweging zal nemen (mede in het licht van te verwachten bezwaren van (onder meer) ICL; zie voorgaande zienswijze) met in acht neming van de stedenbouwkundige aspecten en het hotelbeleid van de gemeente.

Er zijn met Nemaco cq Houthavens Beheer afspraken gemaakt over de maximale bouwhoogte. Deze afspraken hebben ertoe geleid dat is gekozen voor de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid op dit punt. Er is met betrekking tot een eventueel hoogteaccent afgesproken dat de gemeente zou meehelpen met het onderzoeken van de mogelijkheden bij een concreet initiatief. Dit initiatief moet dan wel een hotel betreffen en een marktonderzoek moet eerst uitwijzen dat een dergelijke hotelontwikkeling haalbaar is en past binnen het gemeentelijk hotelbeleid. Zelfs als aan deze voorwaarden is voldaan, garandeert de gemeente nog niet dat dit hoogteaccent mogelijk wordt gemaakt. Er spelen immers meerdere belangen (onder meer die van bijvoorbeeld de partners in het Houthavenconvenant).

Er kan wel in zoverre aan de zienswijze van Houthavens Beheer BV tegemoet worden gekomen dat in de bestemmingsomschrijvingen bij de bestemmingen “Bedrijf - 1” en “Bedrijf - 2” voor de

volledigheid uitdrukkelijk wordt opgenomen dat ook niet-zelfstandige horecavoorzieningen (bedrijfskantines e.d.) gerelateerd aan en ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie danwel creatieve functies zijn toegestaan.

Conclusie

De zienswijze van Houthavens Beheer BV geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen: “aan de bestemmingsomschrijvingen bij de bestemmingen “Bedrijf - 1” en “Bedrijf - 2” wordt toegevoegd dat ook “niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf of creatieve functie” resp. “niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf” zijn toegestaan”.

Koninklijke Jongeneel BV te Utrecht, vertegenwoordigd door A.S.D. Lijkwan van Boot Haeser Walraven advocaten, Stationsplein 45 te Rotterdam

Schriftelijke zienswijze d.d. 7 juli 2010 (zie separate bijlage)

De indiener van de zienswijze (verder “Jongeneel BV”) houdt zich bezig met de productie, bewerking en distributie van houtproducten c.a. Er worden ook houtproducten, keukenonderdelen en gereedschappen verkocht aan aannemers en bouwers. Jongeneel BV heeft een vestiging aan de Rigakade 8 gelegen in het plangebied.

De zienswijze heeft in de eerste plaats betrekking op de “uitsterfregeling” inhoudende dat het voorste deel van het bedrijf van de Jongeneel BV uitsluitend is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Inrichtingen, terwijl voor het overige een beperking tot categorie 3.1. geldt. Het gehele bedrijf van Jongeneel BV behoort tot categorie 3.1. van de Staat van Inrichtingen. De “uitsterfregeling” zou volgens Jongeneel BV een ongeoorloofde vorm van overgangsrecht zijn die gelet op de het bestaand legaal gebruik geen recht zou doen aan zijn gevestigde bedrijfsbelangen.

De gewraakte beperking zou samenhangen met de beoogde realisering van woningen ten zuiden van het bedrijf van Jongeneel BV in het bestemmingsplangebied Houthavens. Hij is evenwel van mening dat de gemeente uitgaat van te ruime afstanden die zouden moeten worden aangehouden tot de toekomstige woningen. Bovendien is het volgens Jongeneel BV de bedoeling om deze woningen van dove gevels te voorzien. Er zou al met al dan ook geen aanleiding zijn om de toegestane categorie voor het voorste deel van het bedrijf te beperken tot categorie 2.

Jongeneel BV heeft er ook bezwaar tegen dat de planregeling voor wat betreft de toegestane bedrijfscategorieën een onderscheid maakt dat dwars door het perceel loopt. Jongeneel BV pleit ervoor voor het gehele bedrijf geen beperking tot categorie 2 van de Staat van Inrichtingen te regelen.

Jongeneel BV heeft er verder bezwaar tegen dat volumineuze en perifere detailhandel niet zijn toegestaan. Perifere detailhandel zou niet in strijd zijn met Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Provinciale Ruimtelijke Verordening zou uitdrukkelijk mogelijkheden bieden om volumineuze en/of perifere detailhandel op bedrijventerreinen toe te staan.

Jongeneel BV heeft ten slotte bezwaar tegen de minimale bouwhoogte van 6 meter. Zijn bestaande kantoorruimte is lager dan 6 meter en zou daarmee onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dit is naar zijn mening ten onrechte gebeurd. Bestaande legale bebouwing die niet binnen de planperiode zal verdwijnen, zou als zodanig in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Reactie:

Planregeling

Ter plekke van het bedrijf van Jongeneel BV geldt de bestemming “Bedrijf - 1”. Er worden op de gronden met de bestemming “Bedrijf - 1” bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. zoals vermeld in de bij de planregels behorende Staat van Inrichtingen (zie artikel 3.1, onder a). Het gehele bedrijf van Jongeneel BV kan overwegend worden gerekend tot categorie 3.1. van de Staat van Inrichtingen.

In artikel 3.4, onder h, is verder bepaald dat ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2” uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Deze nadere beperking qua toegestane bedrijfscategorie (“inwaartse zonerings”) houdt verband met het voornemen direct ten zuiden van het plangebied woningen te realiseren. Er wordt uitdrukkelijk een uitzondering wordt gemaakt voor onder meer het perceel van Jongeneel BV (“Rigakade 8, zijnde een groothandel in hout”).

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het bedrijf van Jongeneel BV, noch geheel, noch deels is wegbestemd. De overgangsbepalingen (artikel 16 van de planregels) zijn in dit verband dan ook niet relevant. Dit neemt niet weg dat voor het voorste deel van het bedrijf van Jongeneel BV qua toegestane bedrijfscategorieën een andere planregeling geldt dan voor het achterste deel van het bedrijf.

Aan te houden afstanden

De situering van de desbetreffende grens voor de nadere beperking qua toegestane bedrijfscategorieën vloeit voort uit de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Daarin wordt voor bedrijven tot en met maximaal categorie 3.1. indicatief een minimale afstand van 50 meter tot een “rustige woonwijk” genoemd. De grens van de onderhavige “inwaartse zone” zou dan ook moeten liggen op 50 meter uit de grens van de locatie van de beoogde te realiseren woningen. In het ontwerp was deze grens ten onrechte gesitueerd op 100 meter van laatstgenoemde grens. Er is dan ook aanleiding de bedoelde grens 50 meter te verschuiven in de richting van de locatie van de beoogde te realiseren woningen. Daarmee komt nagenoeg het grootste deel van het bedrijf van Jongeneel te liggen binnen de zone waar maximaal categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan. Daaraan kan volledigheidshalve voor wat betreft het resterende deel nog worden toegevoegd dat Jongeneel BV ter plaatse van het gehele perceel in ieder geval activiteiten tot en met categorie 3.1. mag blijven uitoefenen (zie artikel 3.4. onder h).

Er is in verband met het voornemen om woningen te realiseren direct ten zuiden van het onderhavige plangebied in opdracht van het voormalig stadsdeel Westerpark onderzoek uitgevoerd door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht gemeente Amsterdam (“Inventarisatie bedrijven Minervahaven e.o.” d.d. 15 februari 2008). Daarin wordt vermeld dat voor de te realiseren woningen aan de zijde van het plangebied Stadhaven Minerva dove gevels zijn voorgeschreven. Dit zou betekenen dat er uitgaande van de specifieke bedrijfsactiviteiten van Jongeneel BV terug zou kunnen worden gevallen op de in verband met de andere hinderaspecten minimaal aan te houden afstanden. Dit zou betekenen dat een afstand van 10 meter tussen het bedrijf van Jongeneel BV en de te realiseren woningen voldoende zou zijn. Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan dient echter te worden uitgegaan van de in algemene zin aan te houden afstanden en bijbehorende bedrijfscategorieën. Er is dan ook geen aanleiding de zonegrens verder te verplaatsen dan in het voorgaande aangegeven.

Detailhandel

Voorts kan worden geconstateerd dat het bedrijf van Jongeneel BV geen volumineuze en/of perifere detailhandel uitoefent in de zin van het bestemmingsplan. Detailhandel wordt in artikel 1.22 omschreven als: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.” Naar eigen zeggen wordt door Jongeneel BV uitsluitend verkocht aan aannemers en bouwers en dus niet aan de uiteindelijke gebruikers. Het feit dat het

bestemmingsplan dus niet voorziet in detailhandel (behoudens twee uitzonderingen: een autohandel aan de Danzigerbocht 53 en de Gamma bouwmarkt aan de Nieuwe Hemweg 1) raakt Jongeneel BV dus niet. De genoemde provinciale stukken zijn in dit verband dus niet relevant en verplichten de gemeente overigens nergens toe.

Bouwhoogte

Er is uitsluitend in eerdergenoemd beeldkwaliteitsplan “Minerva Waterfront” sprake van een minimale bouwhoogte. Als minimale bouwhoogte wordt daar genoemd 9 meter. Dit betreft met name de beide pieren. Aldus is ook in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is geen aanleiding om voor de overige delen van het plangebied (waaronder het deel van het plangebied waar Jongeneel BV is gevestigd) een minimale bouwhoogte van 6 meter te bepalen. Al was het maar omdat in deze delen van het plangebied veel gebouwen in de huidige situatie lager zijn en ook na vervanging deels lager zullen blijven zonder dat dat voor die delen van het plangebied in stedenbouwkundig opzicht op voorhand als onaanvaardbaar moet worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze van Jongeneel BV geeft aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen:

- de noordelijke grens van de functieaanduiding “bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2” ten noorden van de Haparandaweg wordt 50 meter in zuidelijke richting verschoven;
- de minimale bouwhoogte van 6 meter zoals aangegeven op de plankaart vervalt.